



# COMUNE DI FRANCOFONTE

PROVINCIA DI SIRACUSA

Cod. Fisc. 82001050895 – c.a.p. 96015

U.T.C. – Settore Urbanistica – Via Montegrappa s.n.c.

---

## RELAZIONE TECNICA

### ADEGUAMENTO ONERI CONCESSORI PER L'ANNO 2010

Calcolo delle variazioni percentuali di incremento per effetto delle variazioni degli indici delle varie categorie di opere ed adeguamento degli oneri di urbanizzazione.

---

#### Premessa

**Visto** l'art. 41 della L.R. 27.12.78, n° 71 sostituito dall'art. 13 della L.R. 18.04.1981, n° 70;

**Considerato** che ai sensi dell'art. 34 della L.R. 10.08.85, n° 37 sostituito dall'art. 17 comma 12 della L.R. 16.04.2003, n° 4, dell'adeguamento degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della L.R. 28.01.77 n° 10 e successive modifiche devono essere determinate entro il termine del 30 ottobre di ogni anno;

**Vista** la determina Dirigenziale del Settore Urbanistica n° 1 del 13.03.2009 relativa all'adeguamento degli oneri di urbanizzazione, aggiornati al 2008;

**Visto** il prospetto riepilogativo degli oneri di urbanizzazione predisposto dall'U.T.C.;

**Vista** la Legge 28.01.1977 n° 10;

**Vista** la Legge Regionale n° 71 del 27.12.1978;

**Visto** l'art. 17 della L.R. n° 4 del 16.04.2003;

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

**Considerato** che ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale n° 25/97 e s.m.i. con apposito Decreto dell'Assessore Regionale per il Territorio e l'Ambiente venivano annualmente pubblicate in GURS le variazioni percentuali d'incremento rilevate per le opere di urbanizzazione, affinché i comuni potessero procedere all'adeguamento degli oneri di urbanizzazione di cui alla Legge 28.01.1977 n° 10;

**Considerato** che l'art. 17, comma 12, della L.R. 16 aprile 2003, n° 4, recante "Disposizioni programmatiche e finanziarie per l'anno 2003" la Regione Siciliana ha ampiamente modificato il sopra accennato dispositivo di legge, riconducendo in capo ai comuni dell'isola l'obbligo di determinare autonomamente l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge 28.01.1977, n° 10 e del costo di costruzione di cui all'art. 6 della medesima legge, come sostituito dall'art. 7 della Legge 24 dicembre 1993, n° 537, senza che si renda più necessaria la rivelazione annuale delle variazioni di che trattasi a cura dell'Ass.to.

**Preso Atto** che mentre negli anni passati al momento dell'aggiornamento degli oneri erano disponibili i rilevamenti dei numeri indice del 6° bimestre dell'anno precedente, eseguiti dall'Ass.to Reg.le ai Lavori Pubblici, quest'anno detti rilevamenti non sono più aggiornati se non a tutto il 6° bimestre dell'anno 2007. Anzi, a norma dell'art. 2, comma 2, della L.R. 21 agosto 2007, n° 20, sono ormai abolite le tabelle dei numeri indici bimestrali e semestrali per la revisione dei prezzi di appalto per le opere pubbliche, si è ritenuta attendibile la variazione ISTAT relativa all'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale che dimostra una variazione del 3,9% tra i prezzi rilevati nell'ottobre dell'anno in corso e quelli rilevati nel giugno dell'anno precedente,

**DISPONE**

di approvare le nuove misure degli oneri di urbanizzazione primarie e secondarie, secondo quanto previsto dall'art. 5 della Legge 10/77 le tabelle parametriche di cui al D.A. 31.05.77 e le tabelle di cui al D.A. 10.03.1980, predisposte dall'Ufficio Tecnico Comunale per il 2010, di cui allegata relazione e prospetto facente parte integrante del presente atto ed i cui importi vengono di seguito riportati:

**A) DETERMINAZIONE DEI COSTI UNITARI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONI PRIMARIE (Tenuto conto delle variazioni percentuali):**

1°)	<u>Rete Fognante</u>		
	Costo Totale per metro lineare anno 2009	€	402,27
	Percentuale incremento	3,90 %	
	Costo aggiornato	€	<b><u>417,96</u></b>
2°)	<u>Rete Idrica</u>		
	Costo Totale per metro lineare anno 2009	€	164,26
	Percentuale incremento	3,90 %	
	Costo aggiornato	€	<b><u>170,67</u></b>
3°)	<u>Rete Elettrica</u>		
	Costo Totale per chilowatt. anno 2009	€	209,22
	Percentuale incremento	3,90 %	
	Costo aggiornato	€	<b><u>217,48</u></b>
4°)	<u>Rete Pubblica Illuminazione</u>		
	Costo Totale per punto luce anno 2009	€	199,49
	Percentuale di incremento	3,90 %	
	Costo aggiornato	€	<b><u>207,28</u></b>
5°)	<u>Rete Stradale, Parcheggio e Verde Attrezzato</u>		
	Costo Totale al metro quadrato anno 2009	€	121,52
	Percentuale di incremento	3,90 %	
	Costo aggiornato	€	<b><u>126,26</u></b>

**B) DETERMINAZIONE DEI COSTI UNITARI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONI SECONDARIE:**

**Per quanto concerne l'analisi da costi delle attrezzature scolastiche e quelle di interesse comune**, si prendono come riferimento alcuni progetti esistenti ed effettuando, poi una media dei relativi costi unitari, si ha :

- La media aritmetica pari a €/mc. 315,20, viene incrementata dalle percentuali previste dai DD. AA. del 27/10/99, n° 409; 30/10/2000, n° 379; 26/10/2001, n° 551; e del 24/10/2002, n° 887; e viene incrementata dal 3,90%, ottenendo il **costo aggiornato di €/ mc. 327,50.**

**Per quanto riguarda l'analisi dei costi delle attrezzature sportive e del verde di quartiere**, si procede analogamente a quanto sopra esposto:

- La media aritmetica pari a €/mc. 167,50, viene incrementata dal 3,90%, ottenendo il **costo aggiornato di €/mc. 174,04.**
- Dopo aver determinato i costi unitari delle varie opere di urbanizzazione elencate nelle Tabella parametrica prevista da D.A. n° 90 del 31/05/1977, si procede alla seguente proposta.

***L'Ufficio Tecnico Comunale - Settore Urbanistica:***

- Vista la Legge del 17/08/1942, n° 1150, art. 31;
- Vista la Legge del 28/01/1977 , n°10;
- Visti gli artt. 3 - 5 e 10 della Legge n° 10/77;
- Visti gli artt. 41 e 45 della L.R. n° 71/78, concernente rispettivamente l'incidenza degli Oneri di Urbanizzazione e contributo per opere di Urbanizzazione.
- Visto l'art. 13 della L.R. n° 70 del 18/04/1981 che modifica l'art. 41 della L.R. n° 71/78;
- Visto il D.A. n° 90 del 31/05/1977, con cui sono state approvate le tabelle parametriche per la determinazione degli Oneri di Urbanizzazione per insediamenti residenziali;
- Vista la Circolare n° 5181 del 17/06/1977 con la quale l'Ass.to per Sviluppo Economico detta norme esplicative in ordine alle tabelle parametriche di cui al punto precedente;
- Visto il D.A. n. 67 del 10/03/1980 con la quale l'Ass.to al Territorio ed Ambiente approva le tabelle parametriche per la determinazione del contributo per opere di Urbanizzazione per insediamenti turistici, industriali ed artigianali;
- Vista la Circolare n° 3 del 04/07/1980 con la quale l'Ass.to al Territorio ed Ambiente detta i criteri per la determinazione dei contributi previsti dall'art. 45 della L.R. 71/78;
- Visto l'art. 34 della L.R. n° 37 del 10/08/85;
- Vista la L. R. n° 71 del 27/01/1978;
- Visto l'art. 14 della L.R. 19/94 come sostituito dall'art. 24 della L.R. 25/97;
- Visti i D.D.A.A. di cui sopra;

- Visto il Decr. del Dirig. Gen. del Dipartim. Reg.le Urbanistica del 24/10/2002 per l'anno 2003;
  - Visto l'art. 17, comma 12 della L.R. 16/04/2003, n° 4;
  - Che con circolare n° 1/90 pot. 19437 del 18/04/90, l'Ass.to al Territorio ed Ambiente richiamava i Comuni ad ottemperare al disposto obbligo di cui all'art. 34 della L.R. n° 37/85 "Adeguamento Oneri di urbanizzazione", sostituito con l'art. 14 della L.R. 07/06/1994, n°19;
  - Vista la Determina Dirigenziale del Settore Urbanistica n° 1 del 13/03/2009 riguardante l'adeguamento Oneri di Urbanizzazione Anno 2008;
  - Ritenuto necessario provvedere ai disposti dettati delle normative vigenti summenzionate, si propone, per l'approvazione, la determinazione aggiornata, dei seguenti punti:
- 1) Costi unitari Oneri di Urbanizzazione, insediamenti residenziali, commerciali e direzionali, art. 5 Legge n° 10/77;
  - 2) Contributo Oneri di Urbanizzazione insediamenti industriali, artigianali e turistici, art. n°6 Legge n°10/77;
  - 3) Costi di Costruzione per l'edilizia abitativa e non.

**DETERMINAZIONE INCIDENZA PERCENTUALE ONERI URBANIZZAZIONE**  
**( Ex art. 41 L.R. n° 71/78, come modificato dall'art. 13 L.R. n° 70/81)**

-	insediamenti turistici	25%
-	“ residenziali	22,50%
-	“ artigianali ed industriali	15%
-	“ commerciali e residenziali	100%

(Per le zone A, B, e C di cui al D.M. del 02/04/1968, n° 1444)

- Insediamenti artigianali interni ai P.I.P. e insediamenti interni alle aree o nuclei industriali 0%

**DETERMINAZIONE INCIDENZA ONERI DI URBANIZZAZIONE -**  
**CALCOLO DEI COSTI UNITARI ( INSEDIAMENTI RESIDENZIALI )**

**A ) Opere di Urbanizzazione primaria per ogni abitante da insediare**

-	Rete stradale, parcheggi e verde attrezzato	al mq. €	126,26
-	“ fognante	al mq. €	417,96
-	“ idrica	al mq. €	170,67
-	“ elettrica	al Kw. €	217,48
-	“ pubblica illuminazione	a punto luce €	<u>207,28</u>
		sommano €	1.139,65

Totale costo delle urbanizzazione primarie per ogni 100 mc. di costruzione o per ogni abitante da insediare in zona residenziale.

€ 1.096,77 + € 474,88 = € 1.571,65 considerando n° 1 ab/100 mc. si ottiene € 15,72 al mc.

**B) Opere di Urbanizzazione Secondaria per ogni abitante da insediare**

-	Attrezzature scolastiche e interesse comuni:	€/ab. 327,50
-	Attrezzature sportive e verde di quartiere:	<u>€/ab. 174,04</u>
	Sommano	€/ab. 501,54

Totale costo delle opere di urbanizzazione secondarie per ogni 100 mc. di costruzione da realizzare o per ogni abitante da insediare in zona Residenziale.

A)	Opere di Urbanizzazione primaria:	€	1.139,65
B)	Opere di Urbanizzazione secondaria:	<u>€</u>	<u>501,54</u>
	Sommano	€	1.641,19

**Contributo sul costo delle opere di Urbanizzazione per le nuove costruzioni residenziali in genere.**

- L'incidenza delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, ammonta a € 1.641,19 per ogni abitante insediato.

Poichè, ai sensi del D.M. 2 Aprile 1968, n° 1444, ad ogni abitante si attribuiscono mediamente 100 mc. di costruzione vuoto per pieno, l'incidenza degli oneri può essere riferita ad ogni mc. di Costruzione, dividendo per cento l'importo sopra determinato, si avrà l'incidenza degli oneri di Urbanizzazione riferita ad un mc. di costruzione.

$$\begin{aligned} \text{€ } 1.641,19 : \text{mc. } 100 &= \text{€/mc. } 16,41 \\ \text{€ } 16,41 \times 22,50\% &= \text{€mc. } \mathbf{3,70} \end{aligned}$$

**PER LE COSTRUZIONI RESIDENZIALI RICADENTI NELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE " A " e " B " NEI CASI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE**

Giusta la tabella parametrica regionale anzi citata, nei casi di demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti nelle zone territoriali omogenee "A" e "B", va applicata la riduzione del 50% della tabella parametrica, secondo il D.A. del 31/05/77.

Pertanto, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione nelle predette zone e per i casi di intervento anzidetto, si riduce a €/mc.  $3,70 \times 50\% =$  **€mc. 1,85**

## INSEDIAMENTI COMMERCIALI E RESIDENZIALI ANNO 2010

In conformità al disposto del penultimo comma dell'art. 41 della L.R. 27/12/1978 n° 71, sostituito dall'art. 13 della L.R. 18/04/81 n° 70, si applicano integralmente gli oneri già calcolati in premessa sulla scorta delle tabelle parametriche, precisamente: € 15,72 per un metro quadrato.

## INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI RICADENTI NELLE ZONE OMOGENEE “ A ”, “ B ” e “ C ” NEI CASI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE

Giusta la tabella parametrica regionale anzi citata, nel caso di costruzioni ricadenti nelle zone territoriali omogenee “ A ” e “ B ” va applicata l'aliquota di € 16,41/mq.

In conformità al disposto del penultimo comma dell'art. 41 della L.R. 27/12/78 n° 71, sostituito con l'art. 13 della L.R. 18/04/81 n°70, si applicano integralmente gli oneri già calcolati in premessa, sulla scorta delle tabelle parametriche regionali, e precisamente **€ 16,41** per ogni metro quadrato.

## INSEDIAMENTI TURISTICI

L' art. 4 del D.A. 10/03/1980 n° 67 anzi citato, stabilisce che per il calcolo dell'incidenza delle aree di urbanizzazione per tale tipo di insediamento valgono le tabelle parametriche utilizzate per le zone residenziali.

Pertanto l'incidenza degli oneri di urbanizzazione riferita ad un mc. di costruzione è:  
di € 16,41 x 25% = **€4,11 per ogni metro cubo** in conformità all'art. 13 della L.R. n° 70/81

## DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER GLI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI

Calcolo effettuato ai sensi dell'art. 2 del D.A. 10/03/1980 n° 67 per un' incidenza per lotto di mq. 1000 di superficie.

a) - costo di urbanizzazione secondaria:

parcheggio	mq. 40	x	€/mq. 126,26 =	€	5.050,40
verde pubblico	mq. 40	x	€/mq. 126,26 =	€	5.050,40
attività collettiva	mq. 20	x	€/mq. 126,26 =	€	2.525,20
			Totale	€	<b>12.626,00</b>

b) - costo di urbanizzazione primaria:

rete fognante	ml. 45	x	€/ml. 417,96 =	€	18.808,20
rete idrica	ml. 45	x	€/ml. 170,67 =	€	7.693,20
pubblica illuminazione n °1 pal.		x	€ 207,28 =	€	207,28
			Totale	€	<b>26.708,68</b>

I costi delle opere di urbanizzazione con riferimento ad ogni mq. di area da urbanizzare, risultano:

aa) - costo delle opere di urbanizzazione secondaria:

$$\text{€ } 12.626,00 : 1000 \text{ mq.} = \text{€}/\text{mq. } 12,63$$

bb) - costo delle opere di urbanizzazione primaria:

$$\text{€ } 26.708,68 : 1000 \text{ mq.} = \text{€}/\text{mq. } 26,71$$

Incidenza per un metro quadro di insediamento per le opere di urbanizzazione secondaria:

$$\text{€}/\text{mq. } 12,63 \times 20 \% = \text{€}/\text{mq. } 2,53$$

Incidenza per un metro quadro di insediamento per le opere di urbanizzazione primarie:

$$\text{€}/\text{mq. } 26,71 \times 15 \% = \underline{\text{€}/\text{mq. } 4,01}$$
$$\underline{\underline{\text{€}/\text{mq. } 6,54}}$$

- 1) Al di fuori delle aree artigianali in conformità al disposto dell'art. 41 lettera " i "della L.R. 27/12/71, n° 71, sostituito dall'art. 13 della L.R. 18/04/81, n° 70 ,gli oneri di urbanizzazione vengono determinati nella misura maggiorata del 15% di quelle già riportati in premessa e precisamente **€7,53 per metro quadrato** di insediamento.
- 2) All'interno delle zone artigianali gli edifici ed impianti artigianali da insediare all'interno dei piani di insediamento produttivi sono esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

### **PER GLI INSEDIAMENTI NEL VERDE AGRICOLO**

Per gli insediamenti residenziali da realizzazione nel verde agricolo, le urbanizzazione secondarie per le quali è richiesto il contributo, sono limitate alle attrezzature scolastiche ed a quelle di interesse comune con una incidenza pari a mc. /ab. 3,50 per abitante da insediare.

Pertanto si ha:

#### **OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:**

A) Attrezzature scolastiche e interesse comuni:

$$\text{mc./ab. } 2,00 \times \text{€}/\text{mc. } 327,50 = \text{€}/\text{ab.} \quad \text{€} \quad 655,00$$

B) Attrezzature sportive e verde di quartiere

$$\text{mc. /ab. } 1,50 \times \text{€}/\text{mc. } 174,04 = \underline{\text{€}/\text{ab.} \quad \text{€} \quad 261,06}$$

$$\text{Totale} \quad \underline{\text{€}/\text{ab.} \quad \text{€} \quad 916,06}$$

Il costo per ogni mc. di costruzione vuoto per pieno, risulta:

$$\text{€}/\text{ab. } 916,06 : 100 \text{ mc./ab.} = \text{€}/\text{mc. } 9,16$$

il contributo relativo alle opere di urbanizzazione si ricava applicando l'aliquota stabilita dall'art. 13 della L.R. n° 70/81 pari al 22,50%:

$$\text{€}/\text{mc. } 9,16 \times 22,50 \% = \underline{\underline{\text{€}/\text{mc. } 2,07}}$$

## **ADEGUAMENTO COSTO DI COSTRUZIONE PER L'ANNO 2010**

- L'art.3 della legge n° 10 del 28/01/1977, subordina il rilascio delle concessioni edilizie "alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione".
- L'art. 6 della medesima legge , sostituito dall'art. 7 della legge 24/12/1993 n° 573 demanda alle Regioni la determinazione periodica dell'adeguamento del costo di costruzione (comma 1), mentre al comma 3 sancisce che " nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali di cui al primo comma, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, costo di costruzione è adeguamento annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dell'Istituto Nazionale di Statistica ( ISTAT).
- Pertanto, acquisiti gli indici di variazione del costo delle costruzioni residenziali, accertati dall' ISTAT, si è proceduto alla rivalutazione del costo di costruzione di €/ mc. 129,114 del 1990, (D.A. 20/06/90).
- Formula di incremento percentuale con riferimento all'anno 2010:  
 $€ 208,59 \times 3,90\% = \underline{\underline{€ 216,73/mq}}$  (rivalutazione del costo di costruzione al mq. aggiornato al 1 Gennaio 2010).  
**Per i nuovi edifici, per demolizione totale o parziale con contemporanea ricostruzione di manufatti esistenti, per ampliamenti e sopraelevazioni : il costo di costruzione per l'anno 2010 è pari ad €216,73/mq.**

**Nel caso di interventi su edifici esistenti per lavori di ristrutturazione, restauro conservativo e manutenzione straordinaria** : il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come determinato in base al computo metrico presentato contestualmente al progetto per ottenere il permesso di costruire, sul cui importo sarà applicata la percentuale del 5%.

**Gli interventi per l'installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio energetico sono assimilabili alla manutenzione straordinaria. Il costo di costruzione in detti impianti sarà determinato in base al computo metrico, sul cui importo sarà applicata la percentuale del 5%.**

Francofonte lì, 09/11/2009

Il Dirigente del Settore Urbanistica  
*F.to (Dott. Ing. Salvatore La Terra Mulè)*