



COMUNE DI ASSORO

Provincia di Enna

SETTORE III° GESTIONE DEL TERRITORIO

Servizio Edilizia ed Urbanistica

Oggetto: Relazione per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione da porre a carico degli utilizzatori delle aree Artigianali e Industriali - art. 41 della L.R. 71/78 e s.m.i.-

Premesso:

Che L'art. 3 della L. 10/77 e l'art.7 della L.R. n.16 del 19/08/2016 dispone che il rilascio del permesso di costruire, giacché relativa ad attività di trasformazione edilizia ed urbanistica dei territori comunali, comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

Che la legge regionale 27 Dicembre 1978, n. 71 e, in particolare, l'art. 41 come sostituito dall'art. 13 della l.r. n. 70/81, stabilisce che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui alla legge 28.01.1977, n. 10, è determinata dai Comuni in conformità alle tabelle parametriche regionali e in misura non inferiore alle percentuali in tale articolo indicate.

Che Il contributo per le opere di urbanizzazione è determinato, quindi, dall'applicazione delle tabelle parametriche approvate dalla Regione Sicilia con Decreto 31 Maggio 1977, n. 90 e con Decreto 10 Marzo 1980, n. 67 che analizzano le varie attrezzature e servizi in funzione delle specificità oggettive dei singoli Comuni e delle singole categorie di intervento edilizio: residenziale, industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale e direzionale.

Che dall' applicazione dei costi unitari alle varie attrezzature e servizi indicati nelle tabelle parametriche regionali si determina il costo globale delle urbanizzazioni per abitante o per 100 mc di costruzione, quindi, il costo riferito al mc. di costruzione a cui si applica l'incidenza percentuale corrispondente alle quote di opere da porre a carico degli utilizzatori delle aree.

Che, ai sensi dell'art. 41 della L.R. 71/78 come sostituito dall'art. 13 della L.R. 70 del 18.04.1981 e artt. 7 e 9 della L.R. n.16 del 19 Agosto 2016, il Consiglio Comunale delibera l'incidenza degli oneri di urbanizzazione in relazione alle varie attrezzature e servizi indicate nelle tabelle parametriche in funzione della specificità oggettive dei singoli comuni e delle singole categorie d'intervento edilizio: residenziale, industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale e direzionale;

Vista la legge 28 Gennaio 1977, n. 10 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la legge regionale 27 Dicembre 1978, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il Decreto 31 Maggio 1977, n. 90 dell'Assessore Regionale per lo sviluppo economico di approvazione delle tabelle parametriche per la determinazione degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della citata legge n. 10/77;

Visto il Decreto 10 Marzo 1980, n. 67 dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente di approvazione delle tabelle parametriche per la determinazione degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 10 della citata legge n. 10/77;

Per quanto sopra premesso, vista la normativa vigente, con la presente relazione di seguito si riporta il calcolo per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione (ai sensi dell' art. 41 della L.R. 71/78 e s.m.i.) da porre a carico degli utilizzatori delle aree Artigianali e Industriali del territorio Comunale di Assoro .

Il calcolo si basa sui costi unitari delle varie attrezzature e servizi di cui alle tabelle parametriche regionali valide per il Comune di Assoro, il costo globale delle opere di urbanizzazione per ogni abitante e l'incidenza percentuale corrispondente alle quote di opere da porre a carico delle proprietà costruttrici.

Determinazione dei COSTI UNITARI delle ATTREZZATURE e dei SERVIZI

INSEDIAMENTI ARTIGIANALI

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione nel caso di specie è definito dal D.A. 10 marzo 1980, n°67 (tabelle 1, 2, e 3), pubblicato sulla G.U.R.S. n°17 del 26.04.1980. In generale, il decreto in questione stabilisce che il permesso di costruire relativo a costruzioni od impianti destinati ad attività artigianali é subordinata alla corresponsione di un solo contributo, rapportato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, acquedotti, fognature, illuminazione pubblica) e secondaria (verde pubblico, parcheggi ed edifici per attività collettive); Per semplicità di calcolo si ipotizzano spazi pubblici relativi a lotti di mq.1000, che secondo la tabella n° 3 allegata al D.A. n° 67/80 per i comuni montani con popolazione fino a 10.000 abitanti si applica il coefficiente di riduzione pari a 0,60:

A) TABELLA 1 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA							
Spazi pubblici		Coefficiente riduzione	Unità di misura	Parametro opere per lotti di 1.000 mq	Unità di misura	Costo unitario opere per lotti di 1.000 mq	Costo totale opere per lotti di 1.000 mq.
		A		B		C	D = A x B x C
D.A.R.S.E. 3/3/80 Tabella 1	Parcheggi	0,6	mq	40,00	€/mq	75,427	€. 1.810,25
	Verde pubblico	0,6	mq	40,00	€/mq	58,715	€. 1.409,16
	Attività collettive	0,6	mc	50,00	€/mc	231,770	€. 6.953,10
	TOTALE						€.10.172,51

B) TABELLA 2 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA							
D.A.R.S.E. 3/3/80 - Tabella 2	Rete stradale	0,6	mq	250,00	€/mq	75,427	€.11.314,06
	Rete fognaria principale	0,6	ml	25,00	€/m	124,095	€. 1.861,43
	Rete fognaria secondaria	0,6	ml	20,00	€/m	124,095	€. 1.489,14
	Rete idrica principale	0,6	ml	25,00	€/m	76,944	€. 1.154,16
	Rete idrica secondaria	0,6	ml	20,00	€/m	76,944	€. 923,33
	Pubblica Illuminazione	0,6	p. luce	1,00	€/p.luce	2.753,024	€.1.651,82
	TOTALE						€.18.393,94

ESPROPRIAZIONE AREE spazi pubblici per lotti di 1.000 mq.

Spazi pubblici	Unità di misura	Parametro opere per lotti di 1.000 mq	Unità di misura	Costo unitario per mq di esproprio	Costo totale espropri e per lotti di 1.000 mq
		E		F	G= E x F
Parcheggi	mq	40,00	€/mq	11,92	€. 476,80
Verde pubblico	mq	40,00	€/mq	11,92	€. 476,80
Attività collettive	mq	20,00	€/mq	11,92	€. 238,40
Rete stradale	mq	250,00	€/mq	11,92	€. 2.980,00
TOTALE					€. 4.172,00

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione (tabella 1 e 2) e il costo di espropriazione delle aree pubbliche per la realizzazione degli spazi pubblici corrisponde a €. 32.738,44 di conseguenza l'incidenza per ogni mq. è il seguente:

$$\text{€/mq. } \text{€}. 32.738,44 : 1000 = \text{€/mq. } 32,74$$

Per come si evince nei sopracitati prospetti si è applicato il coefficiente di riduzione pari 0,60 previsto dalla tabella n° 3 allegata al D.A. n° 67/80 per i comuni montani, con una popolazione fino a 10.000 abitanti, per cui l'incidenza per ogni metro quadrato, corrisponde a €. 32,74. Detta cifra, ai sensi dell'art. 13 della legge regionale n° 70/81 (che modifica l'art.41 i della Legge Regionale n.71/78) , per gli insediamenti artigianali va ridotta al 15% e pertanto corrisponde a:

$$\text{€/mq. } 32,74 \times 15\% = \text{€/mq. } 4,91$$

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

Ai sensi del disposto dell'art. 41 della L.R. n°71/78, sostituito dall'art.13 della L.R.n.70/81, e come riportato all'art.8 comma 6 della L.R. n.16 del 19 Agosto 2016 , gli insediamenti artigianali all'interno dei P.I.P. (Piano di Insediamento Produttivo) e gli insediamenti industriali all'interno delle aree o dei nuclei industriale, sono esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Sono a totale carico del titolare 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 titolare le spese relative agli allacciamenti alla rete elettrica per usi civili ed industriali (comma 3° - art.2 D.A. n° 67/80).

Per gli edifici ed impianti a carattere artigianale, disciplinati dall'art.22 della L.R. n°71/78, così come sostituito dall'art. 6 della L.R. 31.05.1994 n° 17 e modificato dall'art. 6 della L.R. 29 settembre 1994, n° 34, le tabelle di cui sopra non si applicano, tenuto conto che ai sensi del 4° comma del Decreto 10 marzo 1980, n° 67, gli oneri tutti sono a totale carico del titolare.

INSEDIAMENTI INDUSTRIALI

Per costruzioni o impianti industriali si intendono tutti quei complessi destinati alla trasformazione della materia prima, ovvero alla costruzione o trasformazione o produzione di determinati beni materiali, cioè: - stabilimenti per la produzione di prodotti chimici, molini, conservifici, pastifici, caseifici, fonderie, fabbriche per la costruzione di macchine e attrezzi vari, mobilifici, segherie etc..., miniere, cave e torbiere, centrali elettriche. Il calcolo degli oneri di urbanizzazione anche in questo caso è definito dal D.A. 10 marzo 1980, n° 67 (tabelle 4,5,6) pubblicato sulla G.U.R.S. n°17 del 26.04.1980. L'art.3 di detto decreto stabilisce che il permesso di costruire relativo a costruzioni od impianti destinati ad attività industriali é 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). Per semplicità di calcolo si assume come parametro di riferimento un lotto pari a mq.10.000, che secondo la tabella n° 6 allegata al D.A. n° 67/80 per i comuni montani con popolazione fino a 10.000 abitanti si applica il coefficiente di riduzione pari a 0,60:

A) TABELLA 1 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA							
Spazi pubblici		Coefficiente riduzione	Unità di misura	Parametro opere per lotti di 10.000 mq	Unità di misura	Costo unitario opere per lotti di 10.000 mq	Costo totale opere per lotti di 10.000 mq.
		A		B		C	D = A x B x C
D.A.R.S.E. 3/3/80 Tabella 4	Parcheggi	0,6	mq	500,00	€/mq	75,427	€. 22.628,11
	Verde pubblico	0,6	mq	250,00	€/mq	58,715	€.8.807,24
	Attività collettive	0,6	mc	700,00	€/mc	231,770	€. 97.343,40
	TOTALE						€.128.778,75

B) TABELLA 2 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA							
D.A.R.S.E. 3/3/80 - Tabella 5	Rete stradale	0,6	mq	3.000,00	€/mq	75,427	€.11.314,06
	Rete fognaria principale	0,6	ml	200,00	€/m	124,095	€. 14.891,41
	Rete fognaria secondaria	0,6	ml	100,00	€/m	124,095	€. 7.445,70
	Rete idrica principale	0,6	ml	200,00	€/m	76,944	€.9.233,31
	Rete idrica secondaria	0,6	ml	100,00	€/m	76,944	€. 4.616,66
	Pubblica Illuminazione	0,6	p. luce	10,00	€/p.luce	2.753,024	€.16.518,15
TOTALE							€.188.473,90

ESPROPRIAZIONE AREE spazi pubblici per lotti di 10.000 mq.					
Spazi pubblici	Unità di misura	Parametro opere per lotti di 10.000 mq	Unità di misura	Costo unitario per mq di esproprio	Costo totale esproprie per lotti di 10.000 mq
		E		F	G= E x F
Parcheggi	mq	500,00	€/mq	11,92	€.5.960,00
Verde pubblico	mq	250,00	€/mq	11,92	€.2.980,00
Attività collettive	mq	250,00	€/mq	11,92	€.2.980,00
Rete stradale	mq	3.000,00	€/mq	11,92	€.35.760,00
TOTALE					€. 47.680,00

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione (tabella n° 1 e tabella n° 2) e il costo di espropriazione delle aree pubbliche per la realizzazione degli spazi pubblici corrisponde di € 364.932,64. Il calcolo relativo viene così determinato: lotto impegnato per prezzo unitario. L'incidenza per ogni metro quadrato corrisponde a:

$$\text{€./mq. } 364.932,64 : 10.000 = \text{€./mq. } 36,49$$

Per come si evince nei sopracitati prospetti si è applicato il coefficiente di riduzione pari 0,60 previsto dalla tabella n° 6 allegata al D.A. n° 67/80 per i comuni montani, con una popolazione fino a 10.000 abitanti, per cui l'incidenza per ogni metro quadrato, corrisponde a € 36,49. Detta cifra, ai sensi dell'art. 13 della legge regionale n° 70/81 (che modifica l'art. 41 della Legge Regionale n. 71/78), per gli insediamenti artigianali va ridotta al 15% e pertanto corrisponde a:

$$\text{€./mq. } 36,49 \times 15\% = \text{€./mq. } 5,47$$

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

Ai sensi del disposto dell'art. 41 della L.R. n° 71/78, sostituito dall'art. 13 della L.R. n. 70/81, e come riportato all'art. 8 comma 6 della L.R. n. 16 del 19 Agosto 2016, gli insediamenti artigianali all'interno dei P.I.P. (Piano di Insediamento Produttivo) e gli insediamenti industriali all'interno delle aree o dei nuclei industriali, sono esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Sono a totale carico del titolare 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 titolare le spese relative agli allacciamenti alla rete elettrica per usi civili ed industriali (comma 4° - art. 3 D.A. n° 67/80).

Per le attività industriali, disciplinate dall'art. 22 della L.R. n° 71/78, così come sostituito dall'art. 6 della L.R. 31.05.1994 n° 17 e modificato dall'art. 6 della L.R. 29 settembre 1994, n° 34, le tabelle di cui sopra non si applicano, tenuto conto che ai sensi del 5° comma del Decreto 10 marzo 1980, n° 67, gli oneri sono tutti a totale carico del titolare.

Le modalità di pagamento degli oneri sono stabilite dal Comune :

- In unica soluzione dell'intero importo o rateizzato come di seguito riportato

Oneri di urbanizzazione:

- il 25% prima del rilascio del permesso di costruire;
- il 25% a mesi 12 dalla data di decorrenza della polizza fidejussoria;
- il 25% a mesi 24 dalla data di decorrenza della polizza fidejussoria;
- il 25% a mesi 36 dalla data di decorrenza della polizza fidejussoria;

Costo di costruzione:

- il 25% prima del rilascio del permesso di costruire;
- il 25% a mesi 12 dalla data di decorrenza della polizza fidejussoria;
- il 25% a mesi 24 dalla data di decorrenza della polizza fidejussoria;
- il 25% a mesi 36 dalla data di decorrenza della polizza fidejussoria;

Il Responsabile del Servizio
Urbanistica ed Urbanistica
Geom. Giovanni Armenio