



# COMUNE DI SINNAI

CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI

PARCO DELLE RIMEMBRANZE - 09048 - SINNAI (CA)

## Proposta di Deliberazione del Consiglio Comunale

**OGGETTO: AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA AI SENSI DELL'ART. 16 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380**

Proposta N° 11 del 30/01/2020

### Il Responsabile di Settore

#### PREMESSO CHE:

- il comma 1, dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dispone che il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione;
- il comma 4, dello stesso articolo, riporta che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:
  - a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
  - b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
  - c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
  - d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;
- 5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del Consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis.
- 6. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.
- 7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
- 7-bis. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.
- 8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni

e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

**RICHIAMATE:**

- le deliberazioni del Consiglio Comunale, inerenti l'applicazione della Legge 28.01.1977 n. 10, recante norme in materia di edificabilità dei suoli e istitutiva degli oneri di urbanizzazione da porre a carico dei concessionari;
- la deliberazione C.C. n. 54 del 29.03.1978;
- la deliberazione C.C. n. 161 del 17.12.1979 (recepimento della tabella parametrica C per le attività industriali e comunali localizzate in aree, nuclei, zone d'interesse regionale e comunale);
- la deliberazione G.M. n. 71 del 08/02/1980 (riapprovazione della tabella C a seguito del parere del Comitato di controllo col quale dichiarava decaduta la deliberazione del Consiglio Comunale n. 161 del 17.12.1979 ai sensi dell'art. 22 della L.R. 23.10.1978, n. 62);
- la deliberazione C.C. n. 36 del 27.06.1995 (aggiornamento oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e approvazione delle tabelle parametriche B1 (art. 7 - L. 537 del 24.12.1993 e art. 5 - L. 10/77), B2 (L.R. 23/85, L. 47/85 e L.R. 6/95), e C relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria per le attività industriali e artigianali);
- la deliberazione G.C. n. 130 del 10.07.2006 (aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e approvazione delle tabelle parametriche B1 e C relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria per le attività industriali e artigianali (D.P.R. 380/2001);

**DATO ATTO CHE:**

- il Comune di Sinnai, in mancanza di aggiornamento degli oneri di urbanizzazione da parte degli organi regionali, ha provveduto in proprio, da ultimo con la deliberazione della Giunta Comunale n. 130 del 10/07/2006, determinando il costo convenzionale base degli oneri di urbanizzazione primaria sulla reale incidenza degli stessi risultante dai computi metrici estimativi di lottizzazioni approvate per le quali era stato dato il parere di congruità dei prezzi sulle opere di urbanizzazione primaria al fine della stipula della polizza fideiussoria;
- col suddetto provvedimento è stato assunto quale costo convenzionale base per gli oneri di urbanizzazione primaria l'importo di € 11,88 e per gli oneri di urbanizzazione secondaria l'importo di € 17,16 determinato impostando la proporzione:  $2,324 : 3,357 = 11,88 : X$  ,  $X = (3,357 * 11,88) : 2,324 = € 17,16$ ;
- per la determinazione del costo convenzionale base delle opere di urbanizzazione secondaria relative alle attività industriali e artigianali localizzate nelle zone territoriali omogenee D, E, G, di cui al D.P.G.R. 01.08.77 n. 9743-271 che fissava in Lire 1000 (Euro € 0,5164) a mq. di lotto, non avendo la R.A.S. stabilito criteri per l'aggiornamento, la Giunta Comunale ha provveduto in proprio calcolando il suddetto costo proporzionalmente all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria aggiornati con la seguente proporzione:  $0,5164 : 3,357 = X : 17,16$  ,  $X = (0,5164 * 17,16) : 3,357 = € 2,64$ ;

**VISTO:**

- il lasso di tempo trascorso dall'ultima revisione del contributo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria attuata dall'Ente e considerato che la R.A.S. non ha mai aggiornato le tabelle parametriche pubblicate con il Decreto Assessoriale n. 70-70/U del 31.01.1978 e ss.mm.ii., è necessario verificare l'andamento dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e aggiornare le tabelle parametriche di tutte le sottozone in funzione di apprezzabili aumenti dei prezzi nonché dei coefficienti urbanistici soggetti a variazione come stabilito dal citato Decreto Assessoriale;

**PRESO ATTO CHE:**

- l'analisi comparativa dei computi metrici estimativi delle opere di urbanizzazione primaria delle lottizzazioni recentemente approvate e convenzionate nel territorio comunale indica un costo medio a metro cubo pari a € 15,141 e che, il costo convenzionale base delle opere di urbanizzazione primaria stabilito con la deliberazione della G.C. n. 130 del 17/07/2006, rivalutato in base alla variazione dell'indice Istat per i costi di costruzione di un fabbricato residenziale da luglio 2006 ad agosto 2019, assume il valore di € 14,246:

CALCOLO COEFFICIENTE DI RIVALUTAZIONE		
Data	Indice	Note
Luglio 2006	122,8	Data adozione Deliberazione G.C. n. 130 del 10/07/2006

Agosto 2019	103,0	Ultimo numero indice definitivo pubblicato dall'Istat
$(I.Istat\ agosto\ 2019/I.Istat\ luglio\ 2006) \times 1,186 \times 1,133 \times 1,064 \times 100 - 100$ $(103,0/122,8) \times 1,186 \times 1,133 \times 1,064 \times 100 - 100 = 19,92\%$ $\text{€ } 11,88 * 19,92\% = \text{€ } 14,246$		

**CONSIDERATO:**

- che i suddetti valori non differiscono tra loro in maniera significativa e che il costo maggiore risultante dalla media dei computi metrici estimativi delle lottizzazioni approvate è fortemente condizionato dalla realizzazione di particolari opere infrastrutturali dovute alla morfologia dei luoghi, in prevalenza di tipo collinare con versanti particolarmente scoscesi, pertanto non applicabile ai diversi contesti geomorfologici interessati dalle previsioni antropiche del Piano Urbanistico per le diverse zone omogenee (A,B1,B2, etc.), si ritiene congruo assumere quale costo convenzionale base per le opere di urbanizzazione primaria l'importo di € 14,693 a metro cubo, risultante dalla media dei valori ottenuti con i sopraindicati procedimenti;

**RITENUTO:**

- di determinare il costo convenzionale base delle opere di urbanizzazione secondaria impostando la proporzione:  $2,324 : 3,357 = 14,693 : X$ ,  $X = (3,357 * 14,693) : 2,324 = \text{€ } 21,223$  a mc.;
- di determinare il costo convenzionale base delle opere di urbanizzazione secondaria relative alle attività industriali e artigianali localizzate nelle zone territoriali omogenee D, E, G, di cui al D.P.G.R. 01.08.77 n. 9743-271, che fissava in Lire 1.000 (€ 0.5164) a mq. di lotto, non avendo la R.A.S. stabilito criteri per l'aggiornamento, calcolando il suddetto costo proporzionalmente all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria aggiornati con la seguente proporzione:  $0,5164 : 3,357 = X : 21,223$   $X = (0,5164 * 21,223) : 3,357 = \text{€ } 3,264$  a mq. di lotto;

**DATO ATTO:**

- delle variazioni demografiche deducibili dai dati ISTAT definitivi sulla popolazione, i quali attestano che il comune di Sinnai nel periodo intercorrente tra dicembre 2013 e dicembre 2018 (ultimo quinquennio) ha registrato un incremento medio annuale della popolazione pari al 0.6%, pertanto possiede ai fini del calcolo del costo degli oneri di urbanizzazione un incremento di popolazione compreso tra lo 0% e l'1%;

**RITENUTO:**

- di dover applicare, ai sensi del predetto art. 6 del Decreto Assessoriale n. 70 del 31 gennaio 1978, un'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pari al 30% essendo il Comune di Sinnai appartenente alla classe IB e di confermare il parametro stabilito con delibera del C.C. n° 130 del 10.07.2006;

**DATO ATTO CHE:**

- la competenza in materia di incidenza degli oneri di urbanizzazione è attribuita al Consiglio Comunale in virtù del 4° comma, art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 che recita: *"l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di Comuni in relazione: a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni; b) alle caratteristiche geografiche dei comuni; c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti; d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali"*;

**VISTO:**

- l'Art. 3-bis, della Legge Regionale 11 ottobre 1985, n. 23 (inserito dall'articolo 2 della Legge Regionale 3 luglio 2017, n. 11), riguardante la riduzione del contributo di costruzione nella misura massima del 60 per cento del contributo complessivo dovuto per le nuove costruzioni al fine di combattere il fenomeno dello spopolamento nei centri storici e nei centri di antica e prima formazione e la riduzione nella misura massima del 30 per cento al fine di incentivare gli interventi edilizi finalizzati al riuso, anche con mutamento di destinazione d'uso, del patrimonio edilizio esistente e dismesso, ad esclusione degli interventi che includono nuove costruzioni o ampliamenti volumetrici, ai quali non si applica la riduzione;

**VISTA:**

- la proposta del Responsabile del Settore Edilizia Privata e Suap, formulata nel testo risultante dalla presente deliberazione completa della relazione esplicativa e delle nuove tabelle parametriche allegata alla sotto la lettera (A), (B) e (C);

**VISTO** il DPR 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico dell'edilizia);

**VISTO** il Decreto Assessoriale EE.LL.FF.UU. n. 70 e 70/U del 31.01.1978 e ss.mm.ii.;

**VISTA** la Circolare Assessore EE.LL.FF.UU. 20.03.1978 n. 5/d;

**VISTA** la Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8;

**VISTA** la Legge regionale 3 luglio 2017, n. 11;

**VISTO** il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 recante "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali a norma dell'articolo 31 della legge 3 agosto 1999, n. 265";

**VISTO** lo Statuto Comunale;

**VISTO** l'articolo 34 della Legge Regionale 20 ottobre 2016, n. 24 (Norme sulla qualità della regolazione e di semplificazione dei procedimenti amministrativi);

**RICHIAMATO** il Decreto Sindacale n. 32 del 31/12/2018 di nomina a Responsabile del Settore Edilizia Privata e Attività Produttive;

### **Propone al Consiglio Comunale**

**DI DARE ATTO CHE** le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

**DI APPROVARE** le allegata tabelle B e C (che fanno parte integrante del presente provvedimento) relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001:

- TABELLA B: oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da applicare in funzione delle attività e delle destinazioni di zona;
- TABELLA C: oneri di urbanizzazione secondaria per le attività industriali e artigianali;

**DI DARE ATTO CHE** la tabella B comprende i valori relativi al costo degli oneri di urbanizzazione per le zone territoriali omogenee C, D, F e G e H, calcolati con i parametri di cui al citato Decreto Assessoriale n. 70 del 31.01.1978, da applicarsi agli Interventi di incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente ai sensi del Titolo II - Capo I della Legge regionale 23 aprile 2015 n. 8, (Norme per il miglioramento del patrimonio esistente) e successive integrazioni e modificazioni, fermo restando che nelle suddette zone urbanistiche le opere di urbanizzazione primaria debbono essere realizzate interamente dal proprietario lottizzante o dell'avente titolo a richiedere il Permesso di Costruire;

**DI DARE ATTO CHE** nel caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, la riduzione del contributo ovvero l'esenzione è consentita e regolamentata secondo le vigenti disposizioni normative e, in particolare, da quanto previsto dalla Parte I, Titolo II, Capo I, Sezione II "Contributo di costruzione" (artt. 16-19) del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii.;

**DI DARE ATTO CHE** nel caso di interventi di costruzione in zona omogenea E di Punti di ristoro e edifici per il turismo rurale, da parte di soggetti non aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale (IAP) ai sensi del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, è dovuto il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo la tabella B allegata, colonna "Attività direzionale - commerciale e socio-sanitaria" fermo restando che in tali ambito è sempre obbligatoria l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a cura del titolare del Permesso di Costruire;

**DI APPROVARE**, limitatamente ai centri storici e ai centri di antica e prima formazione, la riduzione del contributo di costruzione nella misura del 30 per cento del contributo complessivo dovuto per le nuove costruzioni al fine di combattere il fenomeno dello spopolamento e al fine di incentivare gli interventi edilizi finalizzati al riuso, anche con mutamento di destinazione d'uso, del patrimonio edilizio esistente e dismesso;

**DI DARE ATTO CHE** le tariffe aggiornate sono da applicarsi a tutti i titoli edilizi onerosi dal giorno successivo alla data di scadenza di pubblicazione del presente atto all'Albo Pretorio Comunale, ancorché richiesti in data antecedente all'entrata in vigore della presente deliberazione, fatta eccezione di quelli, la cui istanza risulta corredata della scheda del calcolo degli oneri di costruzione e del relativo pagamento dell'importo dovuto.

L'Istruttore ( Fabio Rubiu )

Il Responsabile di Settore  
f.to digitalmente Paolo Monni