

Allegato "B" alla proposta di Delibera da sottoporre al C.C. avente oggetto: «*Approvazione del Regolamento comunale sul contributo di costruzione e quantificazione per l'anno 2023 ai sensi dell'Art. 12 comma 7 del Regolamento edilizio comunale.*»



COMUNE DI GRAVINA DI CATANIA

Città Metropolitana di Catania

7° SERVIZIO

Assetto ed utilizzazione del territorio – Attività igienico/sanitarie

Regolamento comunale sul contributo di costruzione e quantificazione per l'anno 2023

Art. 12 comma 7 del Regolamento edilizio comunale

(D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, n. 380, nei modi in cui è stato recepito dalla L.R. n. 10 agosto 2016 n. 16 e ss.m.ii.

Artt. 12, 36 e 93 comma 5 del Regolamento edilizio comunale).

**Approvato con Delibera di C.C. n. 86 del 12/12/2022
Entrato in vigore in data 14/01/2023**

INDICE

Capo I – Disciplina generale	Pag. 4
Art. 1 Oggetto e ambito di applicazione	Pag. 4
Art. 2 Modalità di calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione	Pag. 5
Art. 3 Modalità di calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione	Pag. 6
Art. 4 Esenzioni e riduzioni	Pag. 7
Art. 5 Varianti in corso d'opera e Contributo per l'ultimazione dei lavori	Pag. 8
Art. 6 Rinuncia all'intervento e restituzione del contributo	Pag. 9
Capo II – Procedura di pagamento e disciplina della rateizzazione	Pag. 9
Art. 7 Procedura di pagamento	Pag. 9
Art. 8 Rateizzazione	Pag. 9
Art. 9 Rateizzazione nell'ambito del Permesso di Costruire	Pag. 10
Art. 10 Rateizzazione nell'ambito del Permesso di Costruire convenzionato	Pag. 10
Art. 11 Rateizzazione nell'ambito della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o altro titolo abilitativo di parte relativo ad attività edilizia onerosa	Pag. 10
Art. 12 Registro di monitoraggio e scadenze	Pag. 11
Capo III – Disciplina in materia di scomputi	Pag. 11
Art. 13 Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione nell'ambito degli strumenti attuativi	Pag. 11
Art. 14 Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione nell'ambito del Permesso di costruire	Pag. 12
Art. 15 Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo nell'ambito del Permesso di costruire	Pag. 13
Art. 16 Garanzie per l'esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione	Pag. 13
Capo IV – Determinazione del contributo di costruzione per l'anno 2023	Pag. 13
Art. 17 Criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione	Pag. 13
Art. 18 Costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria	Pag. 14
Art. 19 Determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione per l'anno 2023	Pag. 14
Art. 20 Determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione per gli anni successivi	Pag. 14
Art. 21 Criteri per la determinazione del costo di costruzione	Pag. 14
Art. 22 Determinazione del costo di costruzione per l'anno 2023	Pag. 14

<i>Art. 23</i>	<i>Determinazione dell'incidenza del costo di costruzione per gli anni successivi</i>	<i>Pag. 14</i>
Capo V – Modalità di versamento e destinazione dei proventi delle somme dovute a titolo di contributo e modalità di versamento del tributo dovuto per i cambi di destinazione d'uso non urbanisticamente rilevanti		<i>Pag. 15</i>
<i>Art. 24</i>	<i>Modalità di versamento dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione</i>	<i>Pag. 15</i>
<i>Art. 25</i>	<i>Modalità di versamento dell'incidenza sul costo di costruzione</i>	<i>Pag. 15</i>
<i>Art. 26</i>	<i>Modalità di versamento del Tributo per i cambi di destinazione d'uso non urbanisticamente rilevanti (Art. 8, comma 6 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.)</i>	<i>Pag. 15</i>
<i>Art. 27</i>	<i>Modalità di versamento delle monetizzazioni di cui all'Art. 20 della L.R. n. 16/2016</i>	<i>Pag. 16</i>
<i>Art. 28</i>	<i>Destinazione dei proventi degli oneri concessori per gli interventi di cui agli artt. 2 e 3 della L.R. 23/03/2010 n. 6 (c.d. Piano casa)</i>	<i>Pag. 16</i>
<i>Art. 29</i>	<i>Destinazione dei proventi delle somme dovute per la monetizzazione delle aree non cedute e del pagamento del relativo valore delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate, di cui all'Art. 20 della L.R. n. 16/2016 (Permesso di costruire convenzionato)</i>	<i>Pag. 16</i>
<i>Art. 30</i>	<i>Destinazione dei proventi degli oneri concessori eccetto i casi di cui agli artt. 28 e 29 del presente Regolamento</i>	<i>Pag. 16</i>
Capo VI – Disposizioni finali		<i>Pag. 17</i>
<i>Art.31</i>	<i>Disposizioni finali</i>	<i>Pag. 17</i>

Capo I **Disciplina generale**

Art.1

Oggetto e ambito di applicazione

Il presente regolamento disciplina le modalità di calcolo e di applicazione del contributo di costruzione, ossia il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e quello commisurato all'incidenza del costo di costruzione (nell'insieme di seguito indicati come: "Contributo di costruzione" o "Oneri concessori") nei limiti di quanto disposto dalla normativa vigente.

Il regolamento presente disciplina altresì le procedure di rateizzazione e di scomputo e in virtù dell'Art. 12 comma 7 del Regolamento edilizio comunale viene determinata la quantificazione del contributo di costruzione per le diverse categorie e tipologie di interventi, e vengono disciplinate le modalità di versamento delle somme dovute a titolo di contributo e la destinazione dei proventi.

Il pagamento del contributo avviene secondo i parametri unitari e i casi di riduzione, esenzione, scomputo e rateizzazione previsti dal presente regolamento e dalla normativa vigente.

I casi di applicazione o meno del Contributo di costruzione sono quelli di seguito elencati;

A) Il permesso di costruire comporta la corresponsione sia del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione che al costo di costruzione.

B) La segnalazione certificata di inizio attività comporta la corresponsione del contributo di costruzione (secondo le aliquote e importi unitari deliberati dal Comune nel rispetto della normativa vigente) secondo la casistica di seguito riportata e riferita alla Legge regionale n. 16/2016 e ss.mm.ii.:

- nei casi di cui all'Art. 10, commi 1, 2 e 3 il contributo di costruzione non è dovuto;
- nei casi di cui all'Art. 10, comma 4, ossia gli interventi di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo riguardanti le parti strutturali o i prospetti dell'edificio il contributo di costruzione è limitato alla sola incidenza sul costo di costruzione e per i casi di restauro e risanamento conservativo, nulla è dovuto se non si verifica un aumento delle superfici utili e di calpestio (Art. 8, comma 6);
- nei casi di cui all'Art. 10, comma 5, il contributo di costruzione è dovuto limitatamente alla quota dell'incidenza sul costo di costruzione;
- nei casi di cui all'Art. 10, comma 6, lettere "a", "b" e "c" è dovuto il contributo di costruzione;
- nei casi di cui all'Art. 10, comma 6, lettera "d" è dovuto il contributo di costruzione e il versamento sull'incremento della rendita catastale, come previsto dall'Art. 5 comma 1, lettera "d" punto 7, della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.;
- nei casi di cui all'Art. 10, comma 6, lettera "e", qualora non ancora versato, è dovuto il contributo di costruzione relativo al permesso di costruire rilasciato, con le maggiorazioni previste dall'Art. 42 del D.P.R. n. 380/2001, introdotto nella Regione Siciliana dall'Art. 1, comma 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii. e, su motivata richiesta dell'interessato si potrà procedere ad un'ulteriore proroga dei termini di scadenza della parte residua non ancora versata, per una quota proporzionata alla parte di intervento non ancora completato e con le garanzie di cui all'art. 8 del presente regolamento.

C1) Per le opere realizzabili in attività edilizia libera, secondo l'art. 3 comma 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii., non è dovuto alcun versamento inerente il contributo di costruzione.

C2) Per le opere soggette alla presentazione della Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.), nei casi di cui all'art. 3 commi 2 e 3 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii., non è dovuto alcun versamento inerente il contributo di costruzione, eccetto i casi di cui alla successiva lettera "C3".

C3) Per le opere soggette alla presentazione della Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.), nei casi di cui all'art. 3 comma 2 lettera "a" della L.R. n. 16/2016, qualora comportanti aumento del carico urbanistico e della superficie calpestabile, è dovuto il versamento dell'incidenza dei soli oneri di urbanizzazione.

D1) Per i cambi di destinazione d'uso non urbanisticamente rilevanti è applicato un tributo stabilito nella tabella 2 allegata al presente regolamento (Art. 8, comma 6 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.).

D2) Per i cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, senza la realizzazione di opere, è dovuto il versamento del contributo di costruzione, limitatamente alla quota dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione determinati dalla differenza tra gli oneri calcolati come "nuova costruzione" della nuova destinazione e quelli calcolati come "nuova costruzione" dell'attuale destinazione, applicando le tariffe attuali.

D3) Per i cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, con la realizzazione di opere, è dovuto il versamento del contributo di costruzione, sia per la quota dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione calcolati come al precedente punto "D2", sia per la quota del costo di costruzione, secondo la percentuale sull'importo delle opere, stabilita nella tabella 2 allegata al presente Regolamento.

E1) Per gli immobili ubicati nei piani particolareggiati attuativi d'iniziativa privata nelle zone territoriali omogenee "D", il contributo relativo all'incidenza degli oneri di urbanizzazione va versato al momento del rilascio del Provvedimento autorizzativo della costruzione con le modalità stabilite nel presente regolamento per i Permessi di Costruire; il versamento dovuto scaturisce dall'eventuale differenza tra il valore del contributo dovuto e quello delle opere di urbanizzazione realizzate e cedute al Comune nell'ambito del piano attuativo, solo qualora quest'ultimo sia inferiore del primo; qualora il costo delle opere realizzate direttamente dal Soggetto Attuatore superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune. L'incidenza sul costo di costruzione, se dovuto, va versato per intero.

E2) Al momento del rilascio del permesso di costruire per gli immobili ubicati nei piani particolareggiati attuativi d'iniziativa privata, nelle zone "B" e "C", è dovuto il pagamento della quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria e quella relativa all'incidenza del costo di costruzione.

Art. 2

Modalità di calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione

L'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria viene calcolato secondo la seguente casistica:

A) Per gli insediamenti residenziali, gli oneri di urbanizzazione vengono determinati, moltiplicando il volume urbanistico interessato all'intervento per il quale è dovuto il contributo, per il valore unitario al metro cubo deliberato dal Comune.

B) Per gli insediamenti artigianali, gli oneri di urbanizzazione vengono determinati, moltiplicando il volume urbanistico interessato all'intervento per il quale è dovuto il contributo, per il valore unitario al metro cubo deliberato dal Comune.

C) Per gli insediamenti commerciali, gli oneri di urbanizzazione vengono determinati moltiplicando la superficie lorda di pavimento (compresi i piani non costituenti volume urbanistico) per il valore unitario al metro quadrato deliberato dal Comune.

D) Per gli insediamenti turistici, per gli immobili agricoli, per gli immobili privati destinati all'istruzione, per gli edifici per la sanità (cliniche, case di cura, case per anziani), per gli edifici per lo spettacolo e la cultura, per i centri e istituzioni sociali e per le attività ricreative, gli oneri di urbanizzazione vengono determinati, moltiplicando il volume urbanistico interessato all'intervento per il quale è dovuto il contributo, per il valore unitario al metro cubo deliberato dal Comune.

E) Per gli impianti sportivi costituenti volume urbanistico, gli oneri di urbanizzazione vengono determinati, moltiplicando il volume urbanistico interessato all'intervento per il quale è dovuto il contributo, per il valore unitario al metro cubo deliberato dal Comune.

F) Per gli impianti sportivi scoperti o a copertura stagionale, gli oneri di urbanizzazione vengono determinati, moltiplicando la superficie strettamente occupata dagli impianti, per il valore unitario al metro quadrato deliberato dal Comune.

G) Per gli impianti di distribuzione carburante, gli oneri di urbanizzazione vengono determinati, moltiplicando la superficie lorda di pavimento delle porzioni costituenti volume urbanistico, per il valore unitario al metro quadrato deliberato dal Comune.

H) Per le tettoie e protezione degli impianti di distribuzione carburanti, gli oneri di urbanizzazione vengono determinati, moltiplicando la superficie della Proiezione al suolo delle tettoie, per il valore unitario al metro quadrato deliberato dal Comune.

I) Per le autorimesse ad uso pubblico, gli oneri di urbanizzazione vengono determinati, moltiplicando la superficie lorda di pavimento delle porzioni costituenti volume urbanistico, per il valore unitario al metro quadrato deliberato dal Comune; lo stesso criterio di calcolo viene effettuato altresì alle piccole costruzioni fuori terra a servizio delle autorimesse realizzabili nelle aree libere del centro storico - Studio di Dettaglio per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base del centro storico, approvato con Delibera di C.C. n. 52 del 29/12/2020.

J) Per gli interventi di manutenzione straordinaria, comportanti aumento del carico urbanistico e della superficie calpestabile, gli oneri di urbanizzazione vengono determinati moltiplicando la superficie lorda di pavimento dell'incremento della superficie calpestabile, per il valore unitario al metro quadrato deliberato dal Comune.

K) Le porzioni di edificio che non sono soggette al pagamento degli oneri di urbanizzazione perché non computate nel volume urbanistico, se non sono destinate a parcheggio privato, né a magazzini privati, né a locali di deposito privati, né a locali di sgombero privati, sono sottoposte al pagamento degli oneri di urbanizzazione; in questo caso la determinazione avviene considerando la parte di volume lordo non già computato, delle intere unità immobiliari interessate; detto volume va moltiplicato per il valore unitario al metro cubo utilizzato per le parti di edificio costituenti volume urbanistico.

L) Se i casi di cui alla precedente lettera "K" si verificano con un cambio della destinazione d'uso successivo al fine lavori e comunque entro dieci anni da tale data, e tale cambio d'uso dovesse rientrare tra i cambi d'uso non urbanisticamente rilevanti, si procede al pagamento degli oneri di urbanizzazione come "Nuova costruzione" riferita alla nuova destinazione, con i criteri di cui alla precedente lettera "K" e con i valori unitari riferiti al momento del cambio d'uso. La regola di cui alla presente lettera "L" si applica sugli edifici con progetto originario presentato successivamente al 1° ottobre 2022.

Art. 3

Modalità di calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione

L'importo dovuto a titolo di contributo commisurato al costo di costruzione viene calcolato secondo la seguente casistica:

A) Per gli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale o destinazione turistica, commerciale e direzionale all'interno di edifici e contesti residenziali, il costo di costruzione è determinato con le modalità di cui al D.M. 10.05.1977; ai fini del calcolo, le superfici non residenziali esterne al piano terra da considerare sono quelle dei seguenti casi:

A1) le superfici non residenziali facenti parte della struttura dell'immobile o stabilmente integrate in essa, escludendo quindi camminamenti e terrazze aperte anche esclusive e contigue all'immobile che vengono realizzate fuori dalla struttura portante dello stesso;

A2) le aree esterne pavimentate e destinate a parcheggio, se eccedenti quelle all'uopo vincolate.

B) Per gli interventi su edifici esistenti, con le destinazioni di cui al punto precedente il costo di costruzione, se dovuto, è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, documentato con il computo metrico secondo la percentuale deliberata dal Comune.

C) Per gli interventi di nuova realizzazione di costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi il contributo sull'incidenza del costo di costruzione è determinato in relazione al costo documentato degli interventi secondo la percentuale deliberata dal Comune.

D) Per gli interventi su edifici esistenti, con le destinazioni di cui al punto precedente il costo di costruzione, se dovuto, è determinato con le medesime modalità degli immobili di nuova costruzione.

E) Per le nuove costruzioni, la quota del costo di costruzione come regolarmente calcolata non potrà essere né inferiore al 5%, né superiore al 20% rispetto all'intero contributo di costruzione, ossia per semplicità, non potrà essere né inferiore ad 1/19, né superiore ad 1/4 degli oneri di urbanizzazione determinati, salvo diversa determinazione dell'Assessorato Regionale al Territorio e all'Ambiente (Art. 7, comma 12 della L.R. n. 16/2016).

Art. 4

Esenzioni e riduzioni

Fatti salvi i casi di esenzioni e riduzioni stabiliti dalla vigente normativa nazionale e regionale, gli articoli 7 e 8 della L.R. n. 16/2016, nonché l'Art. 36 del Regolamento edilizio comunale prevedono la facoltà del Comune di riconoscere incentivi e premialità relativamente al pagamento degli oneri concessori per casi particolari e sistemi innovativi. Con i punti seguenti vengono trattati i casi di riduzione ed esenzione stabiliti dal Comune di Gravina di Catania, con particolare riferimento alla tutela ambientale e all'agevolazione della rigenerazione urbana e del contenimento di suolo.

- Al fine di agevolare la rigenerazione urbana e il contenimento di suolo, per gli interventi su edifici residenziali esistenti in qualunque z.t.o. e regolarmente realizzati o regolarizzati, compresi i casi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, traslazione di superfici e volumi fuori sagoma nell'ambito di ristrutturazione edilizia definita dall'Art. 3, comma 1, lettera "d" del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., l'incidenza sugli oneri di urbanizzazione si versa solamente per l'eventuale incremento di volume, se consentito, e al costo unitario abbattuto del 50% (Art. 7, comma 13 della L.R. n. 16/2016) purché tale incremento di volume non preveda la realizzazione di nuove unità immobiliari; in quest'ultimo caso il versamento va effettuato con la tariffa unitaria intera relativa all'incremento di volume; nel caso l'intervento preveda il versamento sia degli oneri di urbanizzazione che del costo di costruzione e i primi sono in misura maggiore rispetto al costo di costruzione, la quota di quest'ultimo non potrà superare il 10% del contributo di costruzione totale, ossia, per semplicità, 1/9 degli oneri di urbanizzazione (Art. 7,

comma 13 della L.R. n. 16/2016); in ogni caso, per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportano aumento delle superfici utili di calpestio non è dovuto nessun contributo (Art. 8, comma 6 della L.R. n. 16/2016).

- Al fine di agevolare la rigenerazione urbana e il contenimento di suolo, per le nuove costruzioni da edificare su lotti a seguito di demolizione di altri edifici preesistenti e urbanisticamente regolarmente realizzati o regolarizzati, per l'incidenza sugli oneri di urbanizzazione della nuova costruzione, nulla è dovuto per una quantità di volume pari a quella dei fabbricati oggetto di demolizione; per l'eventuale ulteriore volume di nuova costruzione, il pagamento degli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 8 comma 5 della L.R. n. 16/2016, è abbattuto del 30% per un'altra quantità pari alla cubatura dei fabbricati demoliti; per l'eventuale ulteriore volume eccedente, il pagamento avviene per intero come per le nuove costruzioni; l'incidenza sul costo di costruzione viene calcolata come per le nuove costruzioni abbattendo il risultato finale del 30% e applicando le quantità minime e massime di cui all'Art. 3, lettera "E" del presente regolamento.
- Per la ricostruzione di edifici crollati, qualora consentita, l'incidenza sugli oneri di urbanizzazione viene calcolata come per le nuove costruzioni e, ai sensi dell'art. 8 comma 5 della L.R. n. 16/2016, con l'abbattimento del 30%; l'incidenza sul costo di costruzione viene calcolata come per le nuove costruzioni abbattendo il risultato finale del 30% e applicando le quantità minime e massime di cui all'Art. 3, lettera "E" del presente regolamento.
- Ai fini della tutela ambientale e secondo i dettami dell'Art. 36 comma 5 del Regolamento edilizio comunale, per le nuove costruzioni e per gli interventi sul patrimonio esistente, si riconosce a titolo di incentivo una riduzione del 20% sull'ammontare della quota degli oneri di urbanizzazione dovuti, se si impiegano sistemi di fitodepurazione, opportunamente dimensionati con il carico inquinante e con tipologie di trattamenti igienizzanti conformi alle direttive degli Enti preposti al controllo; in questi casi deve essere presentato progetto particolareggiato dell'impianto che deve essere preventivamente sottoposto al parere della competente autorità sanitaria locale.
- Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con eventuale sopraelevazione previsti in centro storico, qualora consentiti dallo Studio di Dettaglio per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base del centro storico, approvato con Delibera di C.C. n. 52 del 29/12/2020, si applicano le tariffe generali per la demolizione e ricostruzione con eventuale ampliamento.

Art. 5

Varianti in corso d'opera e Contributo per l'ultimazione dei lavori

Per le varianti in corso d'opera si procede al ricalcolo del contributo di costruzione in aumento o in diminuzione nel caso si verificano uno o più dei seguenti casi: differenze di volume, differenze di superficie utile, differenze del numero delle unità immobiliari e modifiche della destinazione d'uso rispetto agli atti originari.

L'eventuale ricalcolo viene determinato applicando le tariffe in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o alla data di presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Eccetto i casi contemplati dall'Art. 10, comma 6, lettera "e" della L.R. n. 16/2016 e quindi qualora i lavori non siano stati ultimati entro i termini di validità del titolo originario (salvo eventuali proroghe) e la parte completata non consente la definizione planivolumetrica del

manufatto edilizio, l'avente titolo deve dotarsi di un nuovo titolo abilitativo concernente la parte non ultimata, e dovrà essere corrisposto il contributo di costruzione determinato con le tariffe vigenti al momento del nuovo titolo abilitativo e relativamente alle opere da completare, solo nei casi in cui queste siano soggette per tipologia al pagamento degli oneri concessori.

Art. 6

Rinuncia all'intervento e restituzione del contributo

Il contributo per oneri concessori è strettamente connesso al concreto esercizio della facoltà di edificare e pertanto non risulta dovuto in caso di rinuncia o di mancato utilizzo dell'atto autorizzativo, pertanto in caso di rinuncia all'intervento o di decadenza del permesso di costruire, il contributo versato verrà restituito dietro formale richiesta, laddove ne ricorrano i presupposti.

Per tali motivi, qualora il titolare di atti autorizzativi di interventi di natura edilizia e/o urbanistica provveda al versamento del contributo dovuto senza dare effettiva esecuzione ai suddetti interventi o comunque realizzi opere di minore consistenza (es. varianti in corso d'opera), potrà richiedere la restituzione delle somme versate, senza interessi.

L'Ufficio competente, effettuate le verifiche e gli accertamenti necessari disporrà la restituzione delle suddette somme con specifica Determina.

Capo II

Procedura di pagamento e disciplina della rateizzazione

Art. 7

Procedura di pagamento

Nel caso di permesso di costruire, il contributo di cui all'art. 7 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii. è calcolato dall'ufficio competente dopo il completamento dell'istruttoria e prima del rilascio del provvedimento di permesso di costruire ed è comunicato preliminarmente agli interessati.

Il contributo di cui sopra è corrisposto al Comune prima del rilascio del permesso di costruire.

Nel caso Segnalazione Certificata di Inizio Attività o altro titolo abilitativo di parte relativo ad attività edilizia onerosa, il contributo di cui al menzionato art. 7 è calcolato dal progettista abilitato ed è corrisposto al comune al momento della presentazione delle stesse. Se la valutazione del tecnico asseverante non fosse corretta, il Responsabile del Procedimento ne darà comunicazione agli interessati che saranno tenuti entro i successivi 30 giorni al versamento della somma dovuta a conguaglio.

Il mancato versamento dei contributi nei termini di cui al presente articolo, comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 42 del del D.P.R. n. 380/2001, introdotto nella Regione Siciliana dall'Art. 1, comma 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.

Il contributo di cui sopra può essere rateizzato secondo le modalità specificate al successivo articolo 8; in tale ipotesi, gli obbligati sono tenuti a prestare al comune idonee garanzie fideiussorie.

Art. 8

Rateizzazione

E' ammessa la rateizzazione del contributo di costruzione di cui all'art. 7 della Legge L.R. n. 16/2016, per gli importi dovuti che complessivamente, siano superiori a cinquemila Euro.

Nei casi di rateizzazione devono essere prodotte al Comune idonee garanzie finanziarie a mezzo di fideiussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazione.

L'importo garantito deve essere pari alla somma residua da versare, maggiorata del 40%, ossia dell'aumento massimo del contributo previsto dall'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001, introdotto nella Regione Siciliana dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.

Il mancato versamento delle singole rate entro la data di scadenza, comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 42 del del D.P.R. n. 380/2001, introdotto nella Regione Siciliana dall'Art. 1, comma 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.

Nell'ambito degli interventi di recupero abitativo, non è ammessa la rateizzazione del contributo conseguente all'incremento di valore di cui all'Art. 5, comma 1, lettera "d", punto 7, ultimo periodo della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.

Art. 9

Rateizzazione nell'ambito del Permesso di Costruire

Per i permessi di costruire è ammessa la rateizzazione in quattro rate di pari importo da corrispondere come segue:

- la prima rata, con versamento effettuato prima del rilascio del permesso di costruire;
- la seconda, terza e quarta rata, saranno versate rispettivamente entro otto, sedici e ventiquattro mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire e, in tutti i casi entro le scadenze espressamente riportate nel permesso di costruire, in modo tale che l'ultima rata venga prevista prima della scadenza del periodo di copertura assicurativa a garanzia dell'importo da versare.

Art. 10

Rateizzazione nell'ambito del Permesso di Costruire convenzionato

Nel caso di permesso di costruire convenzionato di cui all'Art. 20 della L.R. n. 16/2016 è ammessa altresì la rateizzazione delle somme dovute per la monetizzazione delle aree non cedute e del pagamento del relativo valore delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate.

Tali somme possono essere corrisposte in quattro rate di pari importo, come segue:

- la prima rata, con versamento effettuato prima del rilascio del permesso di costruire convenzionato;
- la seconda, terza e quarta rata, saranno versate rispettivamente entro otto, sedici e ventiquattro mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire e, in tutti i casi entro le scadenze espressamente riportate nel permesso di costruire, in modo tale che l'ultima rata venga prevista prima della scadenza del periodo di copertura assicurativa a garanzia dell'importo da versare.

Art. 11

Rateizzazione nell'ambito della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o altro titolo abilitativo di parte relativo ad attività edilizia onerosa

Per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività o altro titolo abilitativo di parte relativo ad attività edilizia onerosa è ammessa la rateizzazione in quattro rate di pari importo da corrispondere come segue:

- la prima rata, con versamento effettuato prima della presentazione del titolo abilitativo di parte;
- la seconda, terza e quarta rata, saranno versate rispettivamente entro otto, sedici e ventiquattro mesi dalla data di versamento della prima rata e in ogni caso tutte le rate

devono essere versate prima della scadenza del periodo di copertura assicurativa a garanzia dell'importo da versare.

Art. 12

Registro di monitoraggio scadenze

Le scadenze delle singole rate verranno monitorate dal portale dello Sportello Unico per l'Edilizia, con le modalità intrinseche all'utilizzo dello stesso.

Fino al raggiungimento della piena operatività del portale dello Sportello Unico per l'Edilizia, il Comune ha istituito il Registro per il monitoraggio delle scadenze per tutti i casi di rateizzazione del contributo di costruzione, sia nell'ambito dei permessi di costruire che nel caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività o altro titolo abilitativo di parte relativo ad attività edilizia onerosa.

All'atto di rilascio del Permesso di Costruire o all'atto di presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (o altro titolo abilitativo di parte relativo ad attività edilizia onerosa), l'istruttore della relativa pratica annoterà le date di scadenza di tutte le rate nell'apposito registro.

Al pagamento di ogni singola rata, sarà annotato l'avvenuto pagamento nel registro istituito. Alla verifica di pagamento dell'ultima rata, si procederà allo svincolo della polizza su richiesta della ditta intestataria.

L'Ufficio competente a cadenza periodica, procederà alla verifica delle rate non pagate, dandone immediata comunicazione alla ditta interessata, applicando le maggiorazioni e attivando le procedure di cui all'Art. 42 del del D.P.R. n. 380/2001, introdotto nella Regione Siciliana dall'Art. 1, comma 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.

Capo III

Disciplina in materia di scomputi

Art. 13

Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione nell'ambito degli strumenti attuativi

Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria è a carico del titolare del medesimo piano attuativo, nel rispetto dell'Art. 7, comma 3, della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.

In tale caso la quota di oneri riferiti alla urbanizzazione primaria non è dovuta, tranne il verificarsi dei casi di cui al precedente Art. 1, lettera "E1".

E' facoltà del titolare del piano attuativo realizzare le opere di urbanizzazione secondaria da cedere gratuitamente al Comune a scomputo della relativa quota da versare (Art. 11, comma 5 del Regolamento edilizio comunale); in questi casi si procede con le modalità previste dal successivo Art. 14, dal secondo capoverso in poi e dall'Art. 15.

La realizzazione delle suddette opere all'interno di piani urbanistici attuativi o progetti unitari convenzionati può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti, da declinare all'interno della convenzione; nella convenzione, per ogni stralcio funzionale, devono essere quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare, e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto di intervento.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni contenute nella convenzione e nel progetto approvato.

Art. 14

Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione nell'ambito del Permesso di costruire

Nel caso di rilascio di permesso di costruire, a scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare dello stesso, può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, purché venga rispettato quanto previsto dall'Art. 7, comma 2, secondo periodo della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii. con particolare riferimento al rispetto dell'articolo 1, comma 2, lettera e), del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii.

Al fine di ottenere lo scomputo di cui al punto precedente, l'istanza tesa ad ottenere l'autorizzazione all'esecuzione delle suddette opere deve essere corredata da idonei elaborati progettuali degli interventi previsti sottoscritti da tecnico abilitato e comprensivi di computo metrico estimativo.

Pervenuta l'istanza e il progetto, si procederà all'esame della stessa da parte degli Uffici coinvolti, al fine della verifica dell'eventuale fattibilità e dell'esecutività dell'intervento, anche nel rispetto dell'articolo 1, comma 2, lettera e), del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii.

In caso di accoglimento dell'istanza, le modalità e le garanzie per la realizzazione delle opere e la cessione delle stesse al patrimonio comunale, saranno stabilite dal Comune con le opportune valutazioni da parte degli Uffici coinvolti.

L'Amministrazione Comunale non è tenuta ad accogliere le richieste di esecuzione diretta di opere di urbanizzazione.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il Soggetto Attuatore, se autorizzato allo scomputo totale o parziale degli oneri, dovrà:

- sottoscrivere specifica convenzione o atto unilaterale d'obbligo, secondo lo schema preventivamente approvato dalla Giunta comunale, da registrare e trascrivere a cura e spese del soggetto interessato, con il quale quest'ultimo si impegna ad eseguire entro i termini di validità del permesso le opere di urbanizzazione previste dal progetto, compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi;
- produrre specifica e adeguata polizza fideiussoria o cauzione a garanzia della corretta esecuzione delle opere di importo pari al costo degli interventi previsti. Lo svincolo della polizza presentata a garanzia della corretta esecuzione degli interventi sarà disposta dopo il collaudo delle opere.

L'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione è realizzata con la sorveglianza degli Uffici Tecnici comunali coinvolti e deve essere completata entro i termini di ultimazione dei lavori oggetto del permesso di costruire o comunque prima della presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità degli immobili oggetto di titolo abilitativo.

All'atto dell'ultimazione dei lavori l'ufficio comunale competente rilascerà apposito certificato di collaudo e si procederà alla cessione delle opere realizzate al comune, con conseguente svincolo delle polizze fideiussorie o restituzione della cauzione.

Le spese per la stipula dell'Atto di cessione sono totalmente a carico della ditta titolare del permesso di costruire.

Qualora i lavori non rispondessero alle norme tecniche impartite, con provvedimento motivato, si procederà all'incameramento delle somme garantite con la polizza o della cauzione, che saranno utilizzate per rendere le opere funzionali, salva la restituzione delle somme non utilizzate.

In nessun caso si può usufruire dello scomputo, qualora le opere di urbanizzazione siano già state realizzate da qualunque soggetto, in qualunque epoca precedente, senza che si fosse proceduto alla cessione al Comune.

Art. 15

Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo nell'ambito del Permesso di costruire

L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo di realizzazione delle opere, determinato in applicazione del prezzario regionale in corso di validità.

L'importo totale delle opere di urbanizzazione realizzate deve risultare dall'elenco prezzi e dai computi metrici estimativi allegati ai progetti esecutivi e verrà accertato dall'ufficio comunale competente.

Le quantità risultanti dalla contabilità, verificate in sede di collaudo, rilevano ai fini della quantificazione della spesa realmente sostenuta dal Soggetto Attuatore e diventano parametro di riferimento per la verifica dell'assolvimento degli obblighi finanziari dovuti a titolo di contributo concessorio.

Qualora il costo delle opere realizzate direttamente dal Soggetto Attuatore superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.

Qualora l'importo delle opere realizzate direttamente dal Soggetto Attuatore sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere al Comune la differenza a titolo di conguaglio.

La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Soggetto Attuatore, nei termini o con le modalità indicate nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo darà luogo all'incameramento delle somme garantite con la polizza o la cauzione, che saranno utilizzate per rendere le opere funzionali, salva la restituzione delle somme non utilizzate e non darà diritto allo scomputo.

Art. 16

Garanzie per l'esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione

L'esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte del titolare del permesso di costruire è garantita mediante polizza fideiussoria, da allegare alla convenzione o all'atto unilaterale d'obbligo, prodotta prima del rilascio del permesso medesimo, oppure mediante cauzione, laddove il costo delle opere da garantire sia esiguo.

La fideiussione/cauzione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare e comunque non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorata di 1/3 a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel corso dell'esecuzione, nonché delle spese che possono derivare al comune nel caso di inadempimento dell'obbligo.

Capo IV

Determinazione del contributo di costruzione per l'anno 2023

Art. 17

Criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione

In attesa della definizione delle tabelle parametriche da parte dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente si stabilisce in via provvisoria l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, come stabilito dall'Art. 7, comma 7 della L.R. n. 16/2016.

Art. 18

Costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

La determinazione degli oneri di urbanizzazione viene calcolata sulla base dei costi unitari riportati nella tabella 1 allegata al presente regolamento.

Art. 19

Determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione per l'anno 2023

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione per l'anno 2023, viene determinata dai valori unitari e criteri riportati nella tabella 2 allegata al presente regolamento.

Art. 20

Determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione per gli anni successivi

Ai sensi dell'Art. 7 comma 8 della L.R. n. 16/2016, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vanno aggiornati ogni cinque anni, di conseguenza gli oneri determinati con il presente regolamento si riferiscono al quinquennio 2023-2027, fatta salva la definizione delle tabelle parametriche da parte dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, nonché il subentro di nuova normativa prevalente o l'approvazione di un nuovo regolamento.

Il presente regolamento rimane in vigore fino all'approvazione del nuovo regolamento anche successivamente al quinquennio di riferimento.

Ai sensi dell'Art. 34 della L.R. n. 37/1985, l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione è determinato ogni anno entro il 30 ottobre applicando gli oneri aggiornati dal 1° gennaio dell'anno successivo; tale aggiornamento annuale avviene secondo gli indici pubblicati dall'ISTAT; annualmente verrà modificata la tabella 2 allegata al presente regolamento limitatamente agli aggiornamenti dell'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) e con l'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Qualora la Tabella 2 venga modificata anche nel contenuto e in contrasto con il presente regolamento è necessario sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale l'intero regolamento.

Art. 21

Criteri per la determinazione del costo di costruzione

In attesa dell'emanazione del decreto dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente per la determinazione del costo di costruzione, si procede all'adeguamento ai sensi della variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), come stabilito dall'Art. 7, comma 12 della L.R. n. 16/2016.

Art. 22

Determinazione del costo di costruzione per l'anno 2023

L'incidenza del costo di costruzione per l'anno 2023, calcolata per le nuove costruzioni con il metodo di cui al precedente articolo 21, viene determinata dai valori unitari, percentuali e criteri riportati nella tabella 2 allegata al presente regolamento.

Art. 23

Determinazione dell'incidenza del costo di costruzione per gli anni successivi

In virtù dell'Art. 7 comma 12 della L.R. n. 16/2016, il costo di costruzione è adeguato annualmente ai sensi della variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

Ai sensi dell'Art. 34 della L.R. n. 37/1985, l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione è determinato ogni anno entro il 30 ottobre applicando gli oneri

aggiornati dal 1° gennaio dell'anno successivo; annualmente verrà modificata la tabella 2 allegata al presente regolamento limitatamente agli aggiornamenti dell'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) e con l'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Qualora la Tabella 2 venga modificata anche nel contenuto e in contrasto con il presente regolamento è necessario sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale l'intero regolamento.

Capo V

Modalità di versamento e destinazione dei proventi delle somme dovute a titolo di contributo e modalità di versamento del tributo dovuto per i cambi di destinazione d'uso non urbanisticamente rilevanti

Art. 24

Modalità di versamento dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione

Il versamento dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione può avvenire con una delle seguenti modalità:

- bonifico su conto corrente bancario;
- versamento o bonifico su conto corrente postale;
- pagamento tramite PagoPA.

I relativi numeri di conto corrente, vengono diffusi dal Comune e, salvo modifiche, sono riportati altresì nella Tabella 2 allegata al presente Regolamento.

Nella causale deve essere espressamente indicato:

- a) che trattasi di oneri di urbanizzazione;
- b) il numero di rata nel caso di rateizzazione;
- c) gli estremi del Provvedimento, quando a conoscenza o, in alternativa gli identificativi della pratica edilizia e/o dell'immobile.

Art. 25

Modalità di versamento dell'incidenza sul costo di costruzione

Il versamento dell'incidenza del costo di costruzione può avvenire con le medesime modalità di cui all'Art. 24, ma con distinta operazione di versamento.

I relativi numeri di conto corrente, vengono diffusi dal Comune e, salvo modifiche, sono riportati altresì nella Tabella 2 allegata al presente Regolamento.

Nella causale deve essere espressamente indicato:

- a) che trattasi del costo di costruzione;
- b) il numero di rata nel caso di rateizzazione;
- c) gli estremi del Provvedimento, quando a conoscenza o, in alternativa gli identificativi della pratica edilizia e/o dell'immobile.

Art. 26

Modalità di versamento del Tributo per i cambi di destinazione d'uso non urbanisticamente rilevanti (Art. 8, comma 6 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.)

Il versamento del tributo previsto dall'art. 8, comma 6 della L.R. n. 16/2016 e altresì descritto all'Art. 1, lettera "D1" del presente Regolamento, può avvenire con le medesime modalità di cui all'Art. 24, ma con distinta operazione di versamento.

I relativi numeri di conto corrente, vengono diffusi dal Comune e, salvo modifiche, sono riportati altresì nella Tabella 2 allegata al presente Regolamento.

Nella causale deve essere espressamente indicata la seguente dizione “*Tributo Art. 8, comma 6 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii., relativamente all'immobile sito in Gravina di Catania, Via _____, n. _____*”.

Art. 27

Modalità di versamento delle monetizzazioni di cui all'Art. 20 della L.R. n. 16/2016

Nel caso di permesso di costruire convenzionato di cui all'Art. 20 della L.R. n. 16/2016, il versamento delle somme dovute per la monetizzazione delle aree non cedute e del pagamento del relativo valore delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate, può avvenire con le medesime modalità di cui all'Art. 24, ma con distinta operazione di versamento.

I relativi numeri di conto corrente, vengono diffusi dal Comune e, salvo modifiche, sono riportati altresì nella Tabella 2 allegata al presente Regolamento.

Nella causale deve essere espressamente indicata la seguente dizione: “*Monetizzazione aree non cedute e pagamento valore opere di urbanizzazione primaria non realizzate, relativamente al Permesso di costruire convenzionato...*”; la causale va completata con le seguenti indicazioni:

- a) estremi del Provvedimento, quando a conoscenza o, in alternativa gli identificativi della pratica edilizia e/o dell'immobile;
- b) il numero di rata nel caso di rateizzazione.

Art. 28

Destinazione dei proventi degli oneri concessori per gli interventi di cui agli artt. 2 e 3 della L.R. 23/03/2010 n. 6 (c.d. Piano casa)

Ai sensi dell'Art. 4, comma 5 della L.R. n. 6/2010, gli oneri concessori relativi agli interventi di cui agli artt. 2 e 3 della stessa legge, sono finalizzati esclusivamente alla riqualificazione, messa in sicurezza, risparmio idrico ed energetico del patrimonio edilizio comunale e alla realizzazione di aree a verde pubblico, di parcheggi ed all'eliminazione di superfetazioni.

Art. 29

Destinazione dei proventi delle somme dovute per la monetizzazione delle aree non cedute e del pagamento del relativo valore

delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate, di cui all'Art. 20 della L.R. n. 16/2016 (Permesso di costruire convenzionato)

Ai sensi dell'Art. 20, comma 2 della L.R. n. 16/2016, le somme versate per la monetizzazione delle aree non cedute e del pagamento del relativo valore delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate, nei casi di Permesso di Costruire convenzionato di cui al medesimo Art. 20, possono essere utilizzate esclusivamente per la manutenzione, l'adeguamento ed il miglioramento delle opere di urbanizzazione già presenti nell'ambito del rilasciando permesso di costruire.

Art. 30

Destinazione dei proventi degli oneri concessori eccetto i casi di cui agli artt. 28 e 29 del presente Regolamento

Ai sensi dell'Art. 1, comma 460 della Legge n. 232/2016, i proventi relativi agli incassi per contributo di costruzione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione ordinaria e

straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici e nelle periferie degradate, a interventi di riuso e di rigenerazione, a interventi di demolizione di costruzioni abusive, all'acquisizione e alla realizzazione di aree verdi destinate a uso pubblico, a interventi di tutela e riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio, anche ai fini della prevenzione e della mitigazione del rischio idrogeologico e sismico e della tutela e riqualificazione del patrimonio rurale pubblico, nonché a interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura nell'ambito urbano e a spese di progettazione per opere pubbliche.

Capo VI **Disposizioni finali**

Art. 31 Disposizioni finali

Con l'entrata in vigore del presente Regolamento è abrogato il precedente *“regolamento comunale di disciplina dei contributi commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione con particolare riferimento alla rateizzazione, all'istituzione e gestione del registro di monitoraggio scadenze e agli scomputi”* approvato con Delibera di C.C. n. 97 del 13/12/2021.

Nella compilazione del Registro di monitoraggio delle scadenze, è facoltà del Comune inserire anche quelle relative a pratiche precedentemente presentate.

Per quanto non esplicitamente indicato nel presente regolamento, si fa riferimento agli artt. 7, 8 e 9 della L.R. n. 16/2016, al Regolamento edilizio comunale e a tutta la vigente normativa di settore.



COMUNE DI GRAVINA DI CATANIA

Città Metropolitana di Catania

7° SERVIZIO

Assetto ed utilizzazione del territorio – Attività igienico/sanitarie

Tabella 1

Allegata al Regolamento comunale
sul contributo di costruzione
e quantificazione per l'anno 2023

Costi unitari delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria	
Attrezzature scolastiche	€/mc 170,28
Attrezzature di interesse comune	€/mc 115,65
Verde attrezzato	€/mq 30,21
Rete stradale	€/mq 104,7
Impianti sportivi di quartiere	€/mq 169,14
Parcheggi	€/mq 87,61
Condotta fognaria principale	€/ml 163,58
Condotta fognaria secondaria	€/ml 117,56
Rete idrica	€/contatore 660,34
Rete elettrica	€/Kw 68,82
Pubblica illuminazione	€/punto luce 2.218,18
Rete gas metano	€/ml 200,09



COMUNE DI GRAVINA DI CATANIA

Città Metropolitana di Catania

7° SERVIZIO

Assetto ed utilizzazione del territorio – Attività igienico/sanitarie

Tabella 2

Allegata al Regolamento comunale
sul contributo di costruzione
e quantificazione per l'anno 2023

TABELLA RIEPILOGATIVA

ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE – ANNO 2023

Delibera di C.C. n. 86 del 12/12/2022

Definizione delle opere	Oneri di urbanizzazione	Costo di costruzione	Minimo e massimo del costo di costruzione
1) Nuovi insediamenti residenziali su lotto libero nelle zone “B”, “B1”, “C2”, “C3” e assimilate (quota del 60% di alcune zz.tt.oo. asteriscate), nonché in altre zz.tt.oo. qualora consentiti e in assenza di piano attuativo.	€/mc 39,64 (volume urbanistico)	€/mq 291,70	Costo di costruzione minimo e massimo rispettivamente 1/19 e 1/4 degli oneri di urbanizzazione.
2) Nuovi insediamenti residenziali nelle zone “B1”, “C2”, “C3” e assimilate (quota del 60% di alcune zz.tt.oo. asteriscate) nel caso di piano attuativo, solo urbanizzazioni secondarie.	€/mc 17,62 (volume urbanistico)	€/mq 291,70	Costo di costruzione minimo e massimo rispettivamente 1/19 e 1/4 degli oneri di urbanizzazione.

Definizione delle opere	Oneri di urbanizzazione	Costo di costruzione	Minimo e massimo del costo di costruzione
<p>3) Nuovi insediamenti residenziali in zona "C1" e "C1*" in assenza di piano attuativo, solo se il titolare del Permesso di costruire si impegna, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.</p>	<p>€/mc 15,86. (volume urbanistico)</p>	<p>Non dovuto qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001.</p>	<p>Qualora dovuto, costo di costruzione minimo e massimo rispettivamente 1/19 e 1/4 degli oneri di urbanizzazione.</p>
<p>4) Nuovi insediamenti residenziali in zona "C1" e "C1*" nel caso di piano attuativo, solo urbanizzazioni secondarie solo se il titolare del Permesso di costruire si impegna, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.</p>	<p>€/mc 7,05. (volume urbanistico)</p>	<p>Non dovuto qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001.</p>	<p>Qualora dovuto, costo di costruzione minimo e massimo rispettivamente 1/19 e 1/4 degli oneri di urbanizzazione.</p>

Definizione delle opere	Oneri di urbanizzazione	Costo di costruzione	Minimo e massimo del costo di costruzione
<p>5) Nuove costruzioni da edificare su lotti a seguito di demolizione di altri edifici preesistenti.</p>	<p>- fino alla quantità di volume urbanistico nuovo pari a quello degli edifici demoliti, non è dovuto nulla;</p> <p>- per l'eventuale volume urbanistico nuovo residuo e fino alla quantità degli edifici demoliti: €/mc 27,75;</p> <p>- per l'eventuale volume urbanistico nuovo ancora residuo: €/mc 39,64.</p>	<p>€/mq 291,70 (il risultato finale viene abbattuto del 30%).</p>	<p>Costo di costruzione minimo e massimo rispettivamente 1/19 e 1/4 degli oneri di urbanizzazione.</p>
<p>6) per gli interventi su edifici residenziali esistenti in qualunque z.t.o. e regolarmente realizzati o regolarizzati, compresi i casi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, traslazione di superfici e volumi fuori sagoma nell'ambito di ristrutturazione edilizia definita dall'Art. 3, comma 1, lettera "d" del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., con aumento di superficie utile di calpestio senza aumento di unità immobiliari.</p>	<p>€/mc 19,82 (volume urbanistico) solo per l'eventuale incremento di volume,</p>	<p>5% del costo documentato.</p>	<p>Se sono dovuti oneri di urbanizzazione in misura maggiore all'incidenza sul costo di costruzione calcolato, quest'ultimo non potrà superare 1/9 degli oneri.</p> <p>Inoltre nei casi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione non potrà superare il 50% del costo di costruzione per nuova costruzione dello stesso edificio, purché la ristrutturazione sia totale, o in ogni caso in modo che il confronto tra l'attuale intervento e quello di nuova costruzione sia il più possibile appropriato.</p>

Definizione delle opere	Oneri di urbanizzazione	Costo di costruzione	Minimo e massimo del costo di costruzione
7) per gli interventi su edifici residenziali esistenti in qualunque z.t.o. e regolarmente realizzati o regolarizzati, compresi i casi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, traslazione di superfici e volumi fuori sagoma nell'ambito di ristrutturazione edilizia definita dall'Art. 3, comma 1, lettera "d" del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., con aumento di superficie utile di calpestio e con aumento di unità immobiliari.	€/mc 39,64 (volume urbanistico) solo per l'eventuale incremento di volume.	€/mq 291,70	Se sono dovuti oneri di urbanizzazione in misura maggiore all'incidenza sul costo di costruzione calcolato, quest'ultimo non potrà superare 1/9 degli oneri. Inoltre nei casi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione non potrà superare il 50% del costo di costruzione per nuova costruzione dello stesso edificio, purché la ristrutturazione sia totale, o in ogni caso in modo che il confronto tra l'attuale intervento e quello di nuova costruzione sia il più possibile appropriato.
8) Ricostruzione di edifici crollati.	€/mc 27,75 (volume urbanistico)	€/mq 291,70 (il risultato finale viene abbattuto del 30%)	Costo di costruzione minimo e massimo rispettivamente 1/19 e 1/4 degli oneri di urbanizzazione.
9) Per gli interventi di manutenzione straordinaria qualora comportanti aumento del carico urbanistico e della superficie calpestabile (Art. 8, comma 4 della L.R. n. 16/2016).	€/mq 13,44 (Superficie lorda di pavimento). Solo dell'incremento della superficie calpestabile.	Non dovuto	---
10) Insedimenti artigianali fuori dai piani di insediamento produttivo.	€/mc 37,10 (Volume urbanistico)	Non dovuto	---

Definizione delle opere	Oneri di urbanizzazione	Costo di costruzione	Minimo e massimo del costo di costruzione
11) Insedimenti commerciali fuori dalle zone "A" e "B".	€/mq 75,38 (Superficie lorda di pavimento)	5% del costo documentato	- Nuove costruzioni: Costo di costruzione minimo e massimo rispettivamente 1/19 e 1/4 degli oneri di urbanizzazione; - Interventi su edifici esistenti: se sono dovuti oneri di urbanizzazione in misura maggiore all'incidenza sul costo di costruzione calcolato, quest'ultimo non potrà superare 1/9 degli oneri.
12) Insedimenti commerciali nelle zone "A" e "B" (devono essere previste adeguate attrezzature integrative).	€/mq 37,69 (Superficie lorda di pavimento)	5% del costo documentato	
13) Insedimenti turistici.	€/mc 39,64 (volume urbanistico)	5% del costo documentato	
14) Nuove costruzioni residenziali in zona agricola.	€/mc 20,13 (volume urbanistico)	€/mq 291,70	Costo di costruzione minimo e massimo rispettivamente 1/19 e 1/4 degli oneri di urbanizzazione.
15) Nuove costruzioni non residenziali in zona agricola.	€/mc 20,13 (volume urbanistico)	5% del costo documentato	Costo di costruzione minimo e massimo rispettivamente 1/19 e 1/4 degli oneri di urbanizzazione;
16) Interventi su edifici esistenti residenziali e non residenziali in zona agricola.	€/mc 20,13 (volume urbanistico) solo per l'eventuale incremento di volume	5% del costo documentato	Se sono dovuti oneri di urbanizzazione in misura maggiore all'incidenza sul costo di costruzione calcolato, quest'ultimo non potrà superare 1/9 degli oneri.

Definizione delle opere	Oneri di urbanizzazione	Costo di costruzione	Minimo e massimo del costo di costruzione
17) Impianti sportivi costituenti volume urbanistico.	€/mc 23,43 (volume urbanistico)	5% del costo documentato	- Nuove costruzioni: Costo di costruzione minimo e massimo rispettivamente 1/19 e 1/4 degli oneri di urbanizzazione; - Interventi su edifici esistenti: se sono dovuti oneri di urbanizzazione in misura maggiore all'incidenza sul costo di costruzione calcolato, quest'ultimo non potrà superare 1/9 degli oneri.
18) Impianti sportivi scoperti o a copertura stagionale.	€/mq 4,92 (superficie strettamente occupata dagli impianti)	5% del costo documentato	Come al n. 17.
19) Immobili privati destinati all'istruzione.	€/mc 27,65 (volume urbanistico)	5% del costo documentato	Come al n. 17.
20) Impianti di distribuzione carburante – Volumi computati urbanisticamente.	€/mq 75,38 (superficie lorda di pavimento)	5% del costo documentato	Come al n. 17.
21) Impianti di distribuzione carburante – Tettoie a protezione degli impianti.	€/mq 23,74 (Proiezione al suolo delle tettoie)	5% del costo documentato	Come al n. 17.
22) Autorimesse ad uso pubblico – Volumi computati urbanisticamente. (La stessa tariffa viene applicata altresì alle piccole costruzioni fuori terra a servizio delle autorimesse realizzabili nelle aree libere del centro storico - Studio di Dettaglio per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base del centro storico, approvato con Delibera di C.C. n. 52 del 29/12/2020).	€/mq 75,38 (superficie lorda di pavimento)	5% del costo documentato	Come al n. 17.

Definizione delle opere	Oneri di urbanizzazione	Costo di costruzione	Minimo e massimo del costo di costruzione
23) Edifici per la sanità (cliniche, case di cura, case per anziani), edifici per lo spettacolo e la cultura, per i centri e istituzioni sociali e per le attività ricreative.	€/mc 39,34 (volume urbanistico)	5% del costo documentato	Come al n. 17.
24) Cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti (eccetto i casi di cui al successivo punto n. 26).	Differenza tra gli oneri calcolati come “nuova costruzione” della nuova destinazione e quelli calcolati come “nuova costruzione” dell'attuale destinazione, applicando le tariffe attuali. Versamento minimo: € 500,00.	- senza aumento del carico urbanistico e realizzati nel contesto della manutenzione straordinaria: nulla - altri casi senza la realizzazione di opere: nulla - altri casi con la realizzazione di opere: 5% del costo documentato.	se sono dovuti oneri di urbanizzazione in misura maggiore all'incidenza sul costo di costruzione calcolato, quest'ultimo non potrà superare 1/9 degli oneri.
25) Cambi di destinazione d'uso non urbanisticamente rilevanti (eccetto i casi di cui ai successivi punti nn. 26 e 27).	E' previsto un tributo di € 250,00.		
26) Cambi di destinazione d'uso entro dieci anni dalla data di fine lavori relativamente alle seguenti tipologie di immobili: <ul style="list-style-type: none"> • costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi; • costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi; • costruzioni in zona agricola che sono rientrate nell'esenzione del versamento del contributo di costruzione di cui all'Art. 8, comma 3, lettera “a” della L.R. n. 16/2016. 	Il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione. (Il contributo si applica considerando la nuova destinazione come “Nuova costruzione” ed è dovuto sia nei casi di cambi d'uso urbanisticamente rilevanti che nei casi di cambi d'uso non urbanisticamente rilevanti e, in nessun caso, si procede alla differenza tra i valori degli oneri delle due destinazioni come al punto n. 24, né è necessario versare il tributo di cui al punto n. 25).		Come per le nuove costruzioni con destinazione uguale a quella proposta nel cambio di destinazione d'uso.

Definizione delle opere	Oneri di urbanizzazione	Costo di costruzione	Minimo e massimo del costo di costruzione
<p>27) Cambi di destinazione d'uso non urbanisticamente rilevanti, entro dieci anni dalla data di fine lavori di edifici con progetto originario presentato successivamente al 1° ottobre 2022, relativamente alla seguente tipologia di immobili:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ambienti non costituenti volume urbanistico, se la destinazione originaria degli ambienti è tale che non è stata soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione e la nuova destinazione lo è (eccetto i casi di recupero abitativo di cui all'Art. 5 della L.R. n. 16/2016, avente norme proprie sugli oneri concessori). 	<p>Si procede al pagamento degli oneri di urbanizzazione come “Nuova costruzione” riferita alla nuova destinazione.</p>	<p>Si procede al pagamento del costo di costruzione come “Nuova costruzione” riferito all'intero edificio calcolando la differenza tra la situazione con la nuova destinazione e la situazione con la precedente destinazione.</p>	<p>Come per le nuove costruzioni con destinazione uguale a quella proposta nel cambio di destinazione d'uso.</p>
<p>28) Opere soggette a SCIA non alternativa al Permesso di costruire.</p>	<p>Non dovuti</p>	<p>- interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo riguardanti le parti strutturali o i prospetti dell'edificio: 5% del costo documentato (per i casi di restauro e risanamento conservativo nulla è dovuto se non si verifica un aumento delle superfici utili e di calpestio – Art. 8, comma 6 della L.R. n. 16/2016). - piscine pertinenziali prefabbricate interrato di dimensioni non superiori al 20% del volume dell'edificio appoggiate su battuti cementizi non strutturali: 2% del costo documentato.</p>	<p>---</p>

Definizione delle opere	Oneri di urbanizzazione	Costo di costruzione	Minimo e massimo del costo di costruzione
<p>29) Porzioni di edificio non costituenti volume urbanistico e non aventi destinazioni a parcheggio privato, nè a magazzini privati, nè a locali di deposito privati, né a locali di sgombero privati. <u>Per le nuove costruzioni.</u></p>	<p>L'ammontare degli oneri di urbanizzazione deve essere calcolato con gli stessi criteri adottati per le parti costituenti volume.</p>	<p>€/mq 291,70.</p>	<p>Costo di costruzione minimo e massimo rispettivamente 1/19 e 1/4 degli oneri di urbanizzazione.</p>
<p>30) per le nuove costruzioni e per gli interventi sul patrimonio esistente, se si impiegano sistemi di fitodepurazione, opportunamente dimensionati con il carico inquinante e con tipologie di trattamenti igienizzanti conformi alle direttive degli Enti preposti al controllo; in questi casi deve essere presentato progetto particolareggiato dell'impianto che deve essere preventivamente sottoposto al parere della competente autorità sanitaria locale.</p>	<p>Riduzione del 20% sull'ammontare della quota degli oneri di urbanizzazione dovuti.</p>	<p>Nessuna riduzione</p>	<p>Come per il caso specifico senza la riduzione</p>

MODALITÀ DI VERSAMENTO E CAUSALI

A) I versamenti, eccetto il tributo di cui al punto n. 25, possono avvenire con una delle seguenti modalità:

- bonifico sul conto corrente bancario codice **IBAN: IT03V050348397000000080010** – Intestato a: Comune di Gravina di Catania - Tesoreria;
- versamento o bonifico sul conto corrente postale n. **13144951** codice IBAN: IT07M0760116900000013144951 – Intestato a: Comune di Gravina di Catania;
- pagamento tramite PagoPA.

A1) Per gli oneri di urbanizzazione nella causale deve essere espressamente indicato:

- a) che trattasi di oneri di urbanizzazione;
- b) il numero di rata nel caso di rateizzazione;
- c) gli estremi del Provvedimento, quando a conoscenza o, in alternativa gli identificativi della pratica edilizia e/o dell'immobile.

A2) Per il costo di costruzione nella causale deve essere espressamente indicato:

- a) che trattasi del costo di costruzione;
- b) il numero di rata nel caso di rateizzazione;
- c) gli estremi del Provvedimento, quando a conoscenza o, in alternativa gli identificativi della pratica edilizia e/o dell'immobile.

A3) Nella causale di versamento delle monetizzazioni di cui all'Art. 20 della L.R. n. 16/2016 deve essere espressamente indicata la seguente dizione: *“Monetizzazione aree non cedute e pagamento valore opere di urbanizzazione primaria non realizzate, relativamente al Permesso di costruire convenzionato...”*; la causale va completata con le seguenti indicazioni:

- a) estremi del Provvedimento, quando a conoscenza o, in alternativa gli identificativi della pratica edilizia e/o dell'immobile;
- b) il numero di rata nel caso di rateizzazione.

B) Il versamento del tributo di cui al punto n. 25 (cambi di destinazione d'uso non urbanisticamente rilevanti di cui all'Art. 8, comma 6 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.) può avvenire con una delle seguenti modalità:

- bonifico sul conto corrente bancario codice **IBAN: IT03V050348397000000080010** – Intestato a: Comune di Gravina di Catania - Tesoreria;
- versamento o bonifico sul conto corrente postale n. **11094950** codice IBAN: IT03P0760116900000011094950 – Intestato a: Comune di Gravina di Catania;
- pagamento tramite PagoPA.

B1) Nella causale di versamento del tributo di cui all'Art. 25 deve essere espressamente indicata la seguente dizione *“Tributo Art. 8, comma 6 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii., relativamente all'immobile sito in Gravina di Catania, Via _____, n. _____”*.