



Comune di Portoscuso

Provincia del Sud Sardegna

COPIA DEL VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 4 del 06/02/2026

OGGETTO: ADEGUAMENTO ISTAT ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE IN FUNZIONE DELLA DESTINAZIONE DI ZONA URBANISTICA E DELLE ATTIVITÀ ED APPROVAZIONE ATTO DI INDIRIZZO CRITERI BASE DI CALCOLO DEGLI ONERI DOVUTI AI SENSI DELL'ART. 16 DEL DPR 380/01 SMI;

L'anno **duemilaventisei** il **sei** del mese di **febbraio** alle ore **16:20** nella sede comunale, si è riunito il Consiglio Comunale nelle persone dei Sigg.:

Nominativo	Ruolo	Presente	Assente
ATZORI IGNAZIO SALVATORE	PRESIDENTE	Si	
ALIMONDA GIORGIO	CONSIGLIERE	Si	
SANNA ATTILIO	CONSIGLIERE	Si	
MASALA STEFANO	CONSIGLIERE	Si	
ATZEI ENRICO CRISTIANO	CONSIGLIERE	Si	
PODDIGHE MIRKO	CONSIGLIERE	Si	
ZONCA STEFANIA	CONSIGLIERE	Si	
PILISIO ORNELLA	CONSIGLIERE	Si	
NAPOLI MONICA	CONSIGLIERE	Si	
LODDO ROSSANO	CONSIGLIERE	Si	
ARIU STEFANO	CONSIGLIERE	Si	
GROSSO MARINELLA RITA	CONSIGLIERE		Si
MELIS ERMINIO	CONSIGLIERE		Si

Tot. 11

Tot. 2

Partecipa ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. 267/2000 il **SEGRETARIO COMUNALE - Dott.ssa Gessica Pittau**

Il **PRESIDENTE - DOTT. ATZORI IGNAZIO SALVATORE** assume la Presidenza e constatato legale il numero degli intervenuti per poter validamente deliberare, dichiara aperta la seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione avente ad oggetto **ADEGUAMENTO ISTAT ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE IN FUNZIONE DELLA DESTINAZIONE DI ZONA URBANISTICA E DELLE ATTIVITÀ ED APPROVAZIONE ATTO DI INDIRIZZO CRITERI BASE DI CALCOLO DEGLI ONERI DOVUTI AI SENSI DELL'ART. 16 DEL DPR 380/01 SMI** avanzata dal Sindaco Atzori Ignazio Salvatore;

Dato atto che la proposta anzidetta, corredata dei pareri previsti dal D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, risulta allegata, in originale, alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale e che gli stessi pareri sono da intendersi, pertanto, inseriti nel presente deliberato;

Preso Atto dell'intervento introduttivo del Sindaco Dott. Ignazio Salvatore Atzori e della discussione intervenuta in merito per la cui lettura integrale si rimanda al verbale di seduta;

Sentito l'intervento del Consigliere Loddo, per la cui lettura integrale si rimanda al verbale di seduta;

Premesso che:

- le disposizioni contenute nell'art. 5 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 disciplinavano le modalità di determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria al fine del rilascio della concessione edilizia;
- il comma 1) dell'art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 dispone, salvo i casi di riduzione o esonero ai previsti dal successivo art. 17, che il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- ai sensi dell'art. 16 comma 6 del D.P.R. 380/2001 ogni cinque anni i comuni devono provvedere all'aggiornamento degli 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;
- la Regione Autonoma della Sardegna con Decreto Assessoriale n. 70/U del 31 gennaio 1978 ha approvato le tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla legge 28 gennaio 1977 n. 10;

Preso atto che la Regione Autonoma della Sardegna, dalla data di emanazione del succitato D.A. n. 70/U/1978 non ha provveduto all'aggiornamento delle tabelle ivi previste;

Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 143 del 19/06/1978, con la quale è stato determinato il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti al rilascio della concessione edilizia ai sensi della Legge 28 gennaio 1977 n. 10;

Tenuto conto, che nelle zone territoriali omogenee classificate C, D, E, F e G degli strumenti urbanistici vigenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è stata lasciata alla competenza esclusiva dei lottizzanti;

Considerato che la quantificazione degli oneri di cui alla suddetta Deliberazione è stata effettuata sulla base dei costi convenzionali di cui l'ex art. 5 del Decreto dell'Assessore Regionale degli EE.LL.FF ed Urbanistica 31/01/1978, n. 70/U e delle tabelle parametriche allegate al Decreto tuttora vigente;

Richiamata inoltre la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 26/11/2007, con la quale il Comune di Portoscuso ha provveduto all'aggiornamento/adeguamento del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, uniformato alla scadenza del 31/12/2003 (termine dell'ultimo quinquennio dalla data di approvazione delle tabelle originarie suddette), sulla base degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, con un incremento pari a + 448,30%;

Dato atto che con la stessa D.C.C. succitata n. 48/2007, contestualmente all'incremento sulla base degli indici ISTAT previsti dalla vigente normativa, è stato applicato per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria il parametri di riduzione del 75%, fatta eccezione per le iniziative inerenti il Polo Industriale di Portovesme;

Dato ulteriormente atto che sempre nella suddetta Deliberazione n. 48/2007:

- veniva sottolineato che la ripartizione degli oneri di urbanizzazione primaria previsti per l'attuazione del piano particolareggiato del centro storico, approvato con D.C.C. n. 78/1997, è stata stabilita con l'applicazione dei valori tabellari approvati con D.C.C. n. 143/1978 con parametro di correzione 1,00 per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione, e il parametro di riduzione dello 0,50 per gli interventi di ristrutturazione senza modifica di destinazione d'uso;
- si faceva propria la proposta n. 54 del 21.11.2007 relativa all'aggiornamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, e veniva puntualizzato che i nuovi valori tabellari sarebbero rimasti in vigore fino alla data del 31/12/2008 (per il quinquennio 2003-2008);

Ritenuto pertanto necessario ed improcrastinabile procedere, in attuazione del comma 6 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria precedentemente determinati con D.C.C. n. 48/2007 mediante la rivalutazione monetaria in funzione degli indici ISTAT;

Tenuto conto che, l'aggiornamento delle tabelle è stato uniformato alla scadenza del 31/12/2023 (termine dell'ultimo quinquennio dalla di approvazione delle tabelle di cui alla D.C.C. n. 48/2007);

Rilevato che nel periodo decorso tra 31/12/2003 (ultimo dato approvazione aggiornamento tariffe) e la scadenza riportata nel paragrafo precedente del 31/12/2023, il coefficiente di rivalutazione monetaria ISTAT è pari a +44%;

Considerato che negli ultimi anni:

- il centro storico ha subito un progressivo spopolamento, con il conseguente abbandono di molti edifici, in gran parte destinati ad abitazione. Questi fabbricati, spesso molto vecchi e in cattive condizioni, hanno creato in diversi casi problemi per la sicurezza pubblica;
- gli interventi sugli edifici del centro storico, soprattutto quelli dismessi, risultavano inoltre particolarmente costosi, poiché per le nuove costruzioni o per le demolizioni con ricostruzione non erano previsti i parametri correttivi stabiliti dalle precedenti deliberazioni del Consiglio Comunale. Per questo motivo, anche a causa della crisi economica che da anni colpisce il territorio del Sulcis, tali interventi sono diminuiti e sono diventati poco convenienti per i cittadini;

Richiamato l'art. 3 bis della L.R. n. 23/1985 smi - "Incentivazione degli interventi di riuso del patrimonio edilizio edilizio dismesso e per l'efficientamento energetico" e, più precisamente il comma 1 che stabilisce: "Al fine di combattere il fenomeno dello spopolamento dei centri storici e dei centri di antica e prima formazione, i comuni possono prevedere la riduzione del contributo di costruzione nella misura massima del 60 per cento del contributo complessivo dovuto per le nuove costruzioni";

Dato atto che questa Amministrazione al fine anche di combattere il fenomeno dello spopolamento del centro storico e del centro di antica e prima formazione (centro matrice) e limitare il consumo del suolo, ritiene opportuno ridurre il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/01 smi, in tutto il centro storico e centro di antica formazione (centro matrice), così come stabilito nel precedente paragrafo, nella misura del 50% per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione (ove consentito) finalizzati al riuso dei fabbricati esistenti, anche con mutamento della destinazione d'uso se compatibile con le norme urbanistiche vigenti, purché conforme alle norme sul risparmio energetico;

Atteso che l'art.9.5 (Oneri relativi all'intervento edilizio) delle Direttive SUAPE - Allegato A alla Delib.G.R. n. 49/19 del 5.12.2019, prevede testualmente che: "Per tutti gli interventi edilizi soggetti a permesso di costruire, alla dichiarazione auto-certificativa deve essere allegato il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione, redatto dal progettista secondo la parametrizzazione in vigore nel comune competente ...);

Ritenuto pertanto necessario, in riferimento ai precedenti capoversi, allegare:

1. i criteri base di calcolo degli oneri dovuti ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/01 smi come indicati nell'Allegato n. 4 (Criteri di calcolo onere concessori);
2. le tabelle parametriche aggiornate del costo di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente al coefficiente di rivalutazione monetaria sopra riportato con l'applicazione dei coefficienti di riduzione stabiliti e fatti salvi, sia in vigore di PUC e sia in vigore di Piano Particolareggiato, di cui gli Allegati 1, 2 e 3;
3. la Tabella A - Tabella parametrica relativa al tipo e alle caratteristiche dell'intervento necessaria per la determinazione aggiornata, già approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 26/11/2007 (al fine della corretta determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti);

Visti:

- il D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 – Testo Unico dell'edilizia smi;
- la L.R. n. 23/85 smi;
- il Decreto Assessoriale EE.LL.FF.UU. n. 70 del 31/01/1978 e ss.mm.ii;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, recante Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali e smi;
- lo Statuto Comunale;

Tutto ciò premesso

Udito il Sindaco Dottor Ignazio Salvatore Atzori che chiede che si metta ai voti la proposta

IL CONSIGLIO COMUNALE

Per alzata di mano:

Consiglieri presenti = 11

Consiglieri assenti = 02 (Marinella Grosso e Erminio Melis)

Con Voti Favorevoli = 09

Voti contrari = 00

Consiglieri astenuti = 02 (Consiglieri comunali Rossano Loddo e Stefano Ariu)

A maggioranza dei voti validamente espressi

DELIBERA

per i motivi indicati in premessa, costituenti parte integrale e sostanziale della presente proposta:

Di aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria precedentemente determinati con D.C.C. n. 48/2007 mediante la rivalutazione monetaria in funzione degli indici ISTAT nel periodo decorso tra 31/12/2003 (ultimo dato approvazione aggiornamento tariffe) e la scadenza del 31/12/2023, il coefficiente di rivalutazione monetaria ISTAT pari a +44%;

Di fare salva l'applicazione della riduzione (prevista nella D.C.C. n.48/2007) alle predette tabelle aggiornate in riferimento alla rivalutazione monetaria, pari al 75%, fatta eccezione per le iniziative inerenti il polo industriale di Portovesme e quelle previste in tutto il centro storico e centro di antica formazione (centro matrice) disciplinate nel comma 3;

Di ridurre il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/01 smi, secondo quanto previsto dall'art. 3Bis comma 1 della L.R. n. 23/85 smi, in tutto il centro storico e centro di antica formazione (centro matrice) nella misura del 50% per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione (ove consentito) finalizzati al riuso dei fabbricati esistenti, anche con mutamento della destinazione d'uso se compatibile con le norme urbanistiche vigenti, purché conformi alle norme sul risparmio energetico;

Di approvare pertanto, ai sensi dell'art. 16 comma 6, del DPR 380/01 n. 380/01 smi, l'aggiornamento delle tabelle parametriche relative al contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in funzione dei precedenti punti 1-2-3 da applicarsi al rilascio del permesso di costruire;

Di fare salva la Tabella A - Tabella parametrica relativa al tipo e alle caratteristiche dell'intervento necessaria per la determinazione, già approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 26/11/2007 (al fine della corretta determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti);

Di approvare l'Allegato 4 quale "Criteri di calcolo oneri concessori";

Di dare atto che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 16 comma 6 del DPR n. 380/01 smi i nuovi valori tabellari resteranno in vigore fino alla data del 31/12/2028 (per il quinquennio 2023-2028).

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udito il Sindaco Presidente Dottor Ignazio Salvatore Atzori che chiede che si metta ai voti la immediata eseguibilità

Per alzata di mano

Consiglieri presenti = 11

Consiglieri assenti = 02 (Marinella Grosso e Erminio Melis)

Con Voti Favorevoli = 09

Voti contrari = 00

Consiglieri astenuti = 02 (Consiglieri Comunali Rossano Loddo e Stefano Ariu)

A maggioranza dei voti validamente espressi

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente immediatamente eseguibile come per legge.

Per tutto quanto nel presente non riportato si fa riferimento al verbale di seduta che verrà messo a disposizione dei Consiglieri comunali non appena disponibile.

Il Consiglio comunale termina i lavori alle ore 20:56.

Letto, confermato e sottoscritto:

Il Consigliere Anziano

Dott Giorgio Alimonda
*(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'articolo 21 D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)*

Il Presidente

Dott. Ignazio Salvatore Atzori
*(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'articolo 21 D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)*

Il Segretario comunale

Dott.ssa Gessica Pittau
*(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'articolo 21 D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)*

Esecutività

[X] È immediatamente eseguibile, ai sensi del disposto di cui all' art. 134 - comma 4- del D.Lgs. 267/00.

In pubblicazione all'albo pretorio on line per 15 gg.

Portoscuso, lì

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

COSTO URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA - TABELLA AGGIORNATA

Parametro di correzione = 0,25 – stabilito con DCC n. 48/2007 fatto salvo (NB da usare per le zone non interessate da P.A.P.)

Zone	Residenze		Attività non residenziali																	
			Turistico ricettive						Para ricettive		Artigianali				Industriali		Direzionali e terziarie		Speciali	
			Categoria I		Categoria II		Categoria III				Categoria A		Categoria B							
	U 1^	U 2^	U 1^	U 2^	U 1^	U 2^	U 1^	U 2^	U 1^	U 2^	U 1^	U 2^	U 1^	U 2^	U 1^	U 2^	U 1^	U 2^	U 1^	U 2^
A	0,32	0,96	0,88	2,68	0,62	1,87	0,44	1,34	0,27	0,80	0,38	1,15	0,76	2,30	N.A.		0,76	2,30	N.A.	
B	0,53	1,34	0,84	2,11	0,58	1,47	0,42	1,05	0,25	0,63	0,45	1,15	0,91	2,30	N.A.		0,95	2,10	N.A.	
B	0,44	1,34	0,95	2,11	0,49	1,47	0,35	1,05	0,21	0,63	0,38	1,15	0,76	2,30	N.A.		0,69	2,10	N.A.	
C	E.D.	1,91	E.D.	1,91	E.D.	1,34	E.D.	0,95	E.D.	0,57	E.D.	1,15	E.D.	2,30	N.A.		E.D	1,91	N.A.	
C	E.D.	1,91	E.D.	1,91	E.D.	1,34	E.D.	0,95	E.D.	0,57	E.D.	1,15	E.D.	2,30	N.A.		E.D	1,91	N.A.	
C	N.A.		N.A		N.A		N.A		N.A		N.A		N.A		N.A		N.A		N.A	
D	E.D.	2,11	E.D.	2,11	E.D.	1,47	E.D.	1,05	E.D.	0,63	Tab C		Tab C		Tab C		E.D	2,11	E.D	1,53
E	E.D.	2,68	N.A		N.A		N.A		N.A		Tab C		Tab C		Tab C		E.D	2,11	E.D	1,15
F	E.D.	2,11	E.D.	2,11	E.D.	1,47	E.D.	1,05	E.D.	0,63	E.D.	1,15	E.D.	2,30	N.A		E.D	1,91	N.A	
F	N.A.		E.D.	2,11	E.D.	1,47	E.D.	1,05	E.D.	0,63	E.D.	1,15	E.D.	2,30	N.A		E.D	1,91	N.A	
G	N.A.		1,39	2,11	0,97	1,47	0,69	1,05	0,42	0,63	2 Tab C		2 Tab C		2 Tab C		1,26	1,91	1,26	1,91
A	1,27		3,56		2,49		1,78		1,07		1,53		3,05		N.A		3,05		N.A	
B	1,87		2,94		2,06		1,47		0,89		1,60		3,20		N.A		3,05		N.A	
B	1,78		3,05		1,96		1,40		0,84		1,53		3,05		N.A		2,80		N.A	
C	1,91		1,91		1,34		0,95		0,57		1,15		2,30		N.A		1,91		N.A	
C	1,91		1,91		1,34		0,95		0,57		1,15		2,30		N.A		1,91		N.A	
C	N.A.		N.A		N.A		N.A		N.A		N.A		N.A		N.A		N.A		N.A	
D	2,11		2,11		1,47		1,05		0,63		Tab C		Tab C		Tab C		2,11		1,53	
E	2,68		N.A		N.A		N.A		N.A		Tab C		Tab C		Tab C		2,11		1,15	
F	2,11		2,11		1,47		1,05		0,63		1,15		2,30		N.A		1,91		N.A	
F	N.A.		2,11		1,47		1,05		0,63		1,15		2,30		N.A		1,91		N.A	
G	N.A.		3,49		2,44		1,75		1,05		2 Tab C		2 Tab C		2 Tab C		3,18		3,18	

Coefficiente d'aggiornanto ISTAT (per il periodo dal 31/12/2003 al 31/12/2023) = +44%

TABELLA ONERI U1-U2 NEI P.A.P. AGGIORNAMENTO ISTAT da 31/12/2003 al 31/12/2023 PARI A + 44%																				
Paramtro di correzione = 0,25 stabilito con DCC n. 48/2007 - fatto salvo- (per oneri di urbanizzazione secondaria. Correzione non applicabile agli oneri dei P.A.P. del centro storico zona A)																				
Parametro di riduzione = 50% (in applicazione dell'art. 3Bis comma 1 L.R. 23/85 smi - incentivazione interventi recupero patrimonio edilizio centri storici e centri antica formazione)																				
Zone	Residenze		Attività non residenziali																	
			Turistico ricettive						Para ricettive		Artigianali				Industriali		Direzionali e terziarie		Speciali	
			Categoria I		Categoria II		Categoria III				Categoria A		Categoria B							
	U 1^	U 2^	U 1^	U 2^	U 1^	U 2^	U 1^	U 2^	U 1^	U 2^	U 1^	U 2^	U 1^	U 2^	U 1^	U 2^	U 1^	U 2^	U 1^	U 2^
A	0,73	2,20	2,03	6,16	1,42	4,31	0,30	3,08	0,61	1,85	0,87	2,64	1,74	5,28	N.A.		1,74	5,28	N.A.	
B1	2,40	1,34	2,40	2,10	2,40	1,47	2,40	1,05	2,40	0,63	2,40	1,15	2,40	9,19	N.A.		2,40	2,10	N.A.	
B2	0,66	1,34	0,66	2,10	0,66	1,47	0,66	1,05	0,66	0,63	0,66	1,15	0,66	2,30	N.A.		0,66	2,10	N.A.	
B2'	4,77	1,34	4,77	2,10	4,77	1,47	4,77	1,05	4,77	0,63	4,77	1,15	4,77	2,30	N.A.		4,77	2,10	N.A.	
C3'	4,77	1,92	4,77	1,92	4,77	1,34	4,77	0,95	4,77	0,58	4,77	1,15	4,77	2,30	N.A.		4,77	1,92	N.A.	
A	2,92		8,19		5,72		3,38		2,46		3,51		7,03		N.A.		7,03		N.A.	
B1	3,74		4,51		3,87		3,46		3,04		3,56		11,59		N.A.		4,51		N.A.	
B2	2,00		2,76		2,13		1,71		1,30		1,81		2,97		N.A.		2,76		N.A.	
B2'	6,11		6,87		6,24		5,82		5,40		5,92		7,07		N.A.		6,87		N.A.	
C3'	6,68		6,68		6,11		5,72		5,34		5,92		7,07		N.A.		6,68		N.A.	
A	Centri storici e Centri antica formazione (nel rigo degli importi, oltre all'incremento istat del +44% - viene applicato la riduzione di cui art. 3Bis comma 1 L.R. 23/85 succitata)																			
B1	Piano Particolareggiato della Zona B1, approvato con Delibera Consiliare n. 70 del 25/07/1996																			
B2	Piano Particolareggiato della zona B2, approvato con Deliberazione Consiliare n. 3 del 22/02/1999																			
B2' + C3'	Piano Particolareggiato Sa Cruxitta, approvato con Decreto dell'Assessore Regionale degli EE.LL., FF. Ed urbanistica n. 5788/U del 22/09/1986																			

AGGIORNAMENTO ISTAT da 31/12/2003 a 31/12/2023 (+44%)

Tabella parametrica relativa al costo delle urbanizzazioni secondarie in zona industriale e artigianale

Comune di Portoscuso – Provincia Sulcis Iglesiente – Comprensorio n.19

P2 = 1,2 – Pd=1,00 – Pg = 1,20 (C1) – Costo Convenzionale BASE = L. 1.000/Mq di lotto – 1.440

Attività industriali e artigianali localizzate in aree, nuclei, zone di interesse regionale e comunale

Categorie di agglomerato industriale	Tipo di attività produttiva o tipo di intervento				Annotazioni
	Gruppo A	Gruppo B	Gruppo C	Gruppo D	
	(parametro 0,80)	(parametro 1,10)	Parametro 1,00)	(parametro 1,20)	
<i>Aree di sviluppo industriale</i> (1,20)	€ 5,63	€ 7,75	€ 7,04	€ 8,45	
<i>Nuclei di industrializzazione</i> (1,10)	€ 5,17	€ 7,10	€ 6,47	€ 7,75	<i>n.b il coefficiente del gruppo B è da applicare sull'intero nucleo industriale di Portovesme perimetrato dal PRG consortile</i>
<i>Zone di interesse Regionale</i> (1,00)	€ 4,69	€ 6,45	€ 5,88	€ 7,04	
<i>Zone di interesse Comunale</i> (1,20)	€ 1,89	€ 2,59	€ 2,35	€ 2,82	

$C'' \text{ tot} = P2 \times Pd \times Pg \times P1 \times Pt \times L. 1.000/mq$

ALLEGATO 4 PROPOSTA DCC N. 57/2025

CRITERI BASE DI CALCOLO DEGLI ONERI DOVUTI AI SENSI DELL'ART. 16 DEL D.P.R. 380/01 S.M.I.

1. PREMESSA

Il presente documento ha l'esclusivo fine di limitare incomprensioni ed errate applicazioni degli oneri dovuti e s.m.i. e illustra analiticamente il procedimento per l'applicazione e la corretta determinazione del contributo di costruzione dovuto per gli interventi edilizi da attuarsi nel Comune di Portoscuso.

Il contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01, è composto da due quote così commisurate:

- quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria);
- quota di contributo relativa al costo di costruzione.

Ciascuna delle due tipologie di contributo va calcolata con criteri e parametri specifici, in maniera separata, e successivamente sommata per determinare il contributo complessivo.

2. RIDUZIONE O ESONERO

I casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione sono esclusivamente disciplinati dall'art. 17 del D.P.R. 380/01 s.m.i., al quale si deve fare esclusivo riferimento.

3. CASI PARTICOLARI DI INCREMENTO DEL CONTRIBUTO

- Nei casi di accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o di totale difformità, trova applicazione quanto disposto dall'art. 36, comma 2, del D.P.R. 380/01 s.m.i., nonché quanto indicato all'art. 16, commi 1 e 2, della L.R. n. 23/85 s.m.i.;

Nei casi di accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali, trova applicazione quanto disposto dall'art. 36-bis, comma 5, del D.P.R. 380/01 s.m.i., nonché quanto indicato all'art. 16-bis, commi 1 e 2, della L.R. n. 23/85 s.m.i.

4. CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE – ATTIVITÀ RESIDENZIALI, COMMERCIALI, TURISTICO-RICETTIVE, DIREZIONALI E TERZIARIE

Gli oneri di urbanizzazione sono calcolati a metro cubo, in riferimento alla volumetria oggetto dell'istanza edilizia, determinata secondo le disposizioni urbanistiche vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire e/o del Provvedimento Unico da parte del SUAPE.

Individuata la zona omogenea nella quale ricade l'intervento, la presenza o meno della vigenza di piano particolareggiato attuativo e il tipo di attività, viene rilevata la tariffa a mc (vedasi ALLEGATI 1 e 2). Gli oneri di urbanizzazione sono determinati mediante l'applicazione della seguente formula:

$$\text{“Oneri U1-U2} = \text{mc di volumetria in progetto} \times \text{tariffa €/mc rilevata dagli Allegati 1 o 2”}$$

dove:

- **U1 – Oneri di urbanizzazione primaria**, relativi agli interventi indicati ai commi 7 e 7-bis dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 s.m.i., ai quali si deve fare esclusivo riferimento;
- **U2 – Oneri di urbanizzazione secondaria**, relativi agli interventi di cui al comma 8 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 s.m.i.;

Nel caso di più operazioni, ad esempio cambio di destinazione, ampliamento volumetrico e ristrutturazione edilizia soggetta a permesso di costruire, presentate all'interno della stessa istanza, il contributo di costruzione relativo al permesso di costruire, quando dovuto, è calcolato sommando i relativi coefficienti desumibili dall'applicazione della Tabella “A” (tabella per tipo di intervento).

Ad esempio:

- Istanza nella quale è prevista la realizzazione di nuovo volume in una costruzione esistente, all'esterno della sagoma esistente, e ristrutturazione rilevante soggetta a permesso di costruire: gli oneri sono dati dalla somma (a + b):

◦ a) incremento volumetrico = tariffa €/mc di cui agli Allegati 1 o 2 × volume × coefficiente 1 (nuove costruzioni di cui alla Tabella A);

◦ b) ristrutturazione rilevante di volume esistente = tariffa €/mc di cui agli Allegati 1 o 2 × volume × coefficiente di riduzione 0,20 (ristrutturazione di cui alla Tabella A).

4.1 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Relativamente alle ristrutturazioni edilizie si assumono gli importi stabiliti dalla tabella per nuova costruzione (ALLEGATI 1 o 2), ai quali si applicano i coefficienti di riduzione per la ristrutturazione (Tabella "A"), estendendoli a tutti i locali e alle parti di fabbricato materialmente interessate dagli interventi.

Pertanto, il calcolo è il seguente:

• **Oneri di urbanizzazione totali (ristrutturazione)** = volume totale del fabbricato × tariffa €/mc U1-U2 × coefficiente di riduzione della Tabella "A".

4.2 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Il cambio di destinazione d'uso è la modifica della funzione o delle funzioni consentite per un'area o un edificio, secondo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici in vigore. La destinazione d'uso legittima di un edificio è definita dal titolo abilitativo più recente o, in mancanza di questo, dalla classificazione catastale utilizzata per fini fiscali negli ultimi cinque anni.

Qualora il cambiamento di destinazione d'uso di un edificio comporti un aumento del carico urbanistico, ad esempio passando a una classe contributiva più gravosa rispetto alla precedente, configurando un cambio di destinazione d'uso rilevante (art. 23-ter del D.P.R. 380/01), l'intervento è subordinato al pagamento del differenziale degli oneri di urbanizzazione.

Nei casi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, i contributi sono relativi sia ai lavori di ristrutturazione sia al cambiamento di destinazione. Qualora gli oneri risultino superiori a quelli richiesti per una nuova costruzione, l'interessato può optare per il pagamento completo secondo le tariffe previste per quest'ultima.

Il calcolo è effettuato applicando la cubatura della parte di immobile interessata dal cambio di destinazione d'uso rilevante, con aumento del carico urbanistico, moltiplicata per la tariffa corrispondente alla nuova destinazione risultante dagli Allegati 1-2, oltre all'applicazione prevista per la tipologia di intervento indicata nella Tabella "A".

4.3 ATTIVITÀ PRODUTTIVE (INDUSTRIALI E ARTIGIANALI)

Per le costruzioni destinate ad attività produttive, gli oneri di urbanizzazione sono calcolati a metro cubo, con esclusione degli interventi in zona D, in zona G e in zona E, per i quali si fa riferimento alle tariffe di cui all'ALLEGATO 3.

Si precisa che:

- le tariffe del costo convenzionale di cui all'Allegato 3 sono fissate in relazione al metro quadro di lotto;
- gli indici fondiari in zona D industriale, così come indicati agli artt. 15 e 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Consorzio Industriale (variante 1 del 1981), quale strumento urbanistico attuativo, sono fissati in rapporto alla copertura dell'intero lotto;
- al fine di determinare, per le zone D, i metri quadri di terreno necessari alla realizzazione della volumetria e della superficie coperta di progetto (sempre che gli interventi non siano eseguiti in aree comprese all'interno di piani di lottizzazione approvati e convenzionati, per i quali siano state già realizzate le opere di urbanizzazione primaria e pagati i relativi oneri di urbanizzazione secondaria), si dovrà rapportare la superficie dei fabbricati o degli impianti a cielo alla superficie dell'intero lotto urbanistico e successivamente moltiplicarla per la tariffa indicata nell'Allegato 3, come nell'esempio seguente:

"Oneri di urbanizzazione secondaria – zona D industriale e artigianale = (superficie coperta del nuovo fabbricato e/o impianto a cielo / "IF" previsto dallo strumento urbanistico vigente mq/mq) × tariffa €/mq lotto di cui all'Allegato 3"

N.B. Per tutto il nucleo industriale di Portovesme ricadente nel territorio comunale di Portoscuso, la tariffa da applicare è quella rilevabile nell'Allegato 3 – riga "nuclei di industrializzazione – Gruppo B".

Si rileva inoltre che all'art. 15 delle N.T.A. del P.R.G. del Consorzio Industriale (variante 1 del 1981 – strumento urbanistico attuativo) è indicato che tra gli impianti a cielo non devono essere computate, ai fini della verifica dell'indice fondiario, le aree di stoccaggio.

In riferimento a quanto sopra, si precisa che la realizzazione di depositi di merci o materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori che determinino la trasformazione permanente del suolo non edificato (ad esempio pavimentazioni in calcestruzzo, pavimentazioni in bitume e/o altre trasformazioni permanenti del suolo), sono soggette al rilascio di permesso di costruire ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera e.7, del D.P.R. n. 380/01 s.m.i. Tali interventi non rientrano tra i casi di riduzione o esonero dal contributo sul rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 17 del citato D.P.R.

Pertanto, le modifiche del suolo non edificato di cui sopra, non rientrando tra le opere esonerate dal contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01 e non incidendo sul rapporto di copertura del lotto urbanistico così come indicato nelle N.T.A. del P.R.G. consortile, sono comunque soggette al versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 17. Ai fini della corretta applicazione del contributo sul rilascio del permesso di costruire, per le opere edili da realizzarsi nella zona D perimetrata dal P.R.G. vigente del Consorzio Industriale, aventi ad oggetto aree di stoccaggio che comportino la trasformazione permanente del suolo non edificato (esclusi i casi rientranti nelle dirette opere di urbanizzazione), si ritiene corretto procedere secondo la seguente modalità.

Ai fini della determinazione della superficie del lotto soggetta ad oneri di urbanizzazione (mq/mq), non essendo applicabile il ragguaglio tra la nuova superficie occupata e l'indice fondiario, per quanto riguarda esclusivamente le aree di stoccaggio che modificano in modo permanente il suolo non edificato, la tariffa €/mq di cui all'Allegato 3 dovrà essere applicata direttamente all'intera nuova superficie occupata dall'area di stoccaggio.

Si precisa infine che, nel caso di interventi multipli che prevedano sia aree di stoccaggio sia fabbricati e impianti a cielo incidenti nella verifica degli indici fondiari, si dovrà procedere al calcolo separato dei singoli interventi; la somma degli oneri dovuti per ciascun intervento costituirà l'importo complessivo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria.

5. CALCOLO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

5.1 Nuove opere e incrementi volumetrici sull'esistente

Ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione per gli interventi edilizi si richiamano gli artt. 16, commi 9 e 10, del D.P.R. n. 380/01 s.m.i.

Per quanto concerne le nuove opere, intese come nuove volumetrie, si fa riferimento al comma 9 citato. Ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione delle nuove opere (ove dovuto), si procederà alla determinazione della Superficie Complessiva, data dalla sommatoria della Superficie Utile e del 60% della Superficie non residenziale, mediante l'utilizzo convenzionale del prospetto di calcolo di cui all'art. 11 del D.M. 10/05/1977 n. 801.

Una volta determinata la superficie complessiva, il costo di costruzione sarà dato dalla moltiplicazione tra la superficie complessiva e il costo di costruzione convenzionale stabilito e aggiornato dall'Amministrazione locale, ragguagliato in funzione della compilazione della tabella di cui all'art. 11 del D.M. 10/05/1977 n. 801.

Il contributo sul costo di costruzione sarà infine pari alla percentuale stabilita dall'applicazione della tabella istituita con D.A. n. 71/U del 31/01/1977, in relazione alle caratteristiche tipologiche delle costruzioni e alla loro destinazione e ubicazione, applicata al costo di costruzione come sopra determinato.

Nei casi di incrementi volumetrici su edifici esistenti si dovrà procedere analogamente, determinando il costo di costruzione sia nello stato ante intervento sia nello stato post intervento. Il contributo dovuto sarà pari alla differenza tra il costo di costruzione post intervento e quello ante intervento, moltiplicata per la percentuale stabilita dall'applicazione della tabella istituita con D.A. n. 71/U del 31/01/1977.

5.2 Interventi su edifici esistenti

Nei casi di realizzazione di interventi edilizi su edifici esistenti che non comportino incrementi volumetrici, come previsto dal comma 9 dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 s.m.i., il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi.

Pertanto, si dovrà procedere alla redazione del computo metrico estimativo delle opere soggette al rilascio oneroso del permesso di costruire; il contributo dovuto sarà pari alla percentuale stabilita dall'applicazione della tabella istituita con D.A. n. 71/U del 31/01/1977, in relazione alle caratteristiche tipologiche delle costruzioni e alla loro destinazione e ubicazione, applicata al costo di costruzione come sopra determinato.

Si precisa infine che, in caso di interventi multipli che comprendano sia opere di incremento di nuovi volumi sia opere di ristrutturazione rilevante di cui all'art. 3 della L.R. 23/85 s.m.i., il contributo complessivo sul costo di costruzione sarà pari alla somma dei contributi determinati separatamente in relazione a ciascun intervento in progetto.

Tabella parametrica aggiornata relativa al tipo e alle caratteristiche dell'intervento

Tipo di intervento	Caratteristiche	Coefficiente
Ristrutturazione e restauro senza modifica di destinazione d'uso	Senza aumento di volume e di superficie utile di calpestio convenzionata	0,10
	Idem come sopra, ma non convenzionata	0,20
Ampliamento senza modifica di destinazione d'uso	Residenze unifamiliari con ampliamento < del 20% del volume preesistente, per la quota eccedente il 20% (1)	1,00
	Attività non residenziali, non moleste ed inquinanti e consentite dallo strumento urbanistico vigente, purchè contenuto entro il limite del 30% del volume preesistente	0,40
Modifica di destinazione d'uso	Da qualsiasi destinazione d'uso a residenziale	Zone A, B 0,10
		Zone C 0,30
		Zone D, E, F, G 1,00
	Da altre destinazioni a destinazioni specifiche di zona (2)	0,10
	Da destinazioni specifiche di zona ad altre destinazioni purchè consentite dalla normativa vigente (2)	1,00
Nuove costruzioni	Per le attività artigianali di categoria A, commerciali al dettaglio di generi di prima necessità, per attività connesse con l'agricoltura svolte da agricoltori a titolo principale in zone non agricole, per i primi 200 m ³ . La restante volumetria va computata applicando l'intero coefficiente.	0,10
	Per tutti gli altri interventi	1,00

(1) Nel caso in cui l'ampliamento, pur contenuto entro il limite del 20%, sia destinato, anche solo parzialmente, alla realizzazione di altre unità abitative indipendenti, si applica il parametro fissato per le nuove costruzioni a tutto il volume interessato dall'ampliamento.

(2) destinazioni specifiche di zona:

Zone A, B: Residenze;

Piccole attività artigianali non moleste ed inquinanti;

Negozi di prima necessità;

Attrezzature ricreative;

Zona C: Vedasi strumenti urbanistici comunali;

Zona D: Attività industriali;

Attività artigianali;

Zona F: Attrezzature ricettive e pararicettive;

Residenze stagionali;

Attività artigianali cat. A

Negozi di prima necessità;

Zona G: Attività consentite dal D.P.G.R. 1° agosto 1977, n. 9743-271.