



COMUNE DI SAN GREGORIO DI CATANIA

CITTA' METROPOLITANA DI CATANIA

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 23 DEL 15/03/2022

OGGETTO: ADEGUAMENTO DEL CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'ANNO 2022

L'anno 2022, il giorno quindici alle ore 19:13 e ss. del mese di mMarzo nella sala delle adunanze consiliari del Comune di San Gregorio di Catania, si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla Prima convocazione in sessione ordinaria, che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

		Pres.	Ass.
ALBO IVAN ANTONIO MARIA	Presidente	X	
FAZIO DILETTA	Consigliere		X
TRICOMI MARIA TERESA	Consigliere	X	
FERRO GRAZIA	Consigliere		X
GUGLIELMINO ROSARIA	Consigliere	X	
COSENTINO NATALE	Consigliere		X
PEDALINO ROBERTO	Consigliere	X	
PENNISI FRANCESCO SEBASTIANO	Consigliere	X	
CAMERANO FRANCESCO ANTONIO	Consigliere	X	
ZAPPALA' GIOVANNI	Consigliere	X	
GATTO ROTONDO LORIANA ANNAMARIA	Consigliere	X	
PALERMO REMO FRANCESCO	Consigliere	X	
PRIVITERA CONCETTA KATIA	Consigliere	X	
SCHILIRO' PAOLO	Consigliere		X
TRECCARICHI GIOVANNA	Consigliere	X	
CAMILLERI GIUSEPPE	Consigliere	X	
TOTALE		12	4

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 73 del D.L. 18/2020 risultano presenti da remoto: i Cons. Gatto Rotondo Lorian, Pedalino Roberto, Palermo Remo Francesco, Privitera Concetta Katia, Treccarichi Giovanna e Camilleri Giuseppe.

Il Presidente del Consiglio, Avv. Ivan A.M. Albo, assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza per il numero dei presenti, dichiara aperta la seduta ed invita alla trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Partecipa alla seduta Il Segretario Generale, Dott. Antonio M. Caputo.

La seduta è pubblica.

Per l'Amministrazione è presente il Vice Sindaco, Geom. Sgroi Sebastiano e l'Ass. dott.ssa Giusi Lo Bianco, da remoto.

IL PRESIDENTE

Effettuato l'appello nominale si constatata la presenza di n. 12 Consiglieri.

Dato atto che l'argomento in oggetto: "ADEGUAMENTO DEL CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER L'ANNO 2022"

IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE

ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione;

la L.R. 16/2016 recepisce con modifiche il testo unico dell'edilizia di cui detto;

che a norma dell'art.16 del DPR380/2001, come recepito con l'art.7 della predetta L.R.16/2016:

-Comma 1: "...il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo [c.d. contributo di costruzione] commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ...";

-Comma 5:"L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che l'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente definisce per classi di Comuni...";

-Comma 7:"Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, con i parametri di cui al comma 5 dello stesso articolo di Legge ";

-Comma 8:"Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alla relativa normativa regionale, in relazione ai riscontri e dai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale come previsto dall'articolo 7, comma1, della legge 24 dicembre 1993, n.537 e successive modifiche ed integrazioni";

-Comma 12: "Con decreto dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente è determinato il costo di costruzione per i nuovi edifici, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, ai sensi della lettera g) del comma 1 dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e sono identificate le classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della presente legge e l'emanazione del decreto di cui al primo periodo, il costo di costruzione è adeguato annualmente ai sensi della variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dall'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione."

CONSIDERATO CHE

- gli oneri di urbanizzazione attualmente vigenti, sono stati desunti utilizzando le tabelle parametriche di cui al Decreto Assessoriale n. 90 del 31 maggio 1977 nonché dal D.A. n. 67 del 10 marzo 1980, da cui la Circolare n. 3 del 4 luglio 1980, prot. n. 10906;
- per l'applicazione degli indici riportati nelle citate tabelle parametriche bisogna far riferimento a costi unitari delle opere primarie e secondarie da realizzare in San Gregorio di Catania.

PRESO ATTO CHE:

- gli oneri di urbanizzazione attualmente vigenti sono stati desunti utilizzando le tabelle parametriche di cui al Decreto Assessoriale n. 90 del 31 maggio 1977 nonché dal D.A. n. 67 del 10 marzo 1980, da cui la Circolare n. 3 del 4 luglio 1980;
- Le tabelle inquadrano il Comune di San Gregorio di Catania:
 - in classe **G/II-per gli insediamenti residenziali** “Comuni collinari interni e litoranei costieri con incremento di popolazione superiore al 10% rispetto al 1971 e con incremento edilizio superiore al 50% rispetto al patrimonio edilizio esistente al 1960;
 - in classe **I per gli insediamenti commerciali direzionali** (Zona D1, D2 e G2);
 - in classe **L** per gli insediamenti in zona agricola (Z.T.O. “E”);
 - gli oneri di urbanizzazione, per le zone artigianali e industriali (Z.T.O. “D1; D3”) nonché per le zone ricettive (G3) ai sensi dell’art. 45 della l.r. 71/78, si calcolano attraverso le tabelle parametriche allegate al decreto dell’Assessore regionale allo sviluppo economico n. 67 del 10 Marzo 1980 (GURS n. 17 del 26.04.1980 S.O;
 - le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono individuate dall’art. 4 della L.847/64, modificato dall’art. 44 della L. 865/71.

CONSIDERATO CHE:

- Al fine di determinare l’incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per abitante da insediare o per 100 mc di costruzione (con la maggiorazione cui all’ art. 3, co. 3[^], del D.M. 1444/68), si prendono i valori predeterminati per i costi di urbanizzazione primaria e secondaria attualmente in vigore al Comune di San Gregorio di Catania, in vigore dal 01/01/2016 approvati con determina n. 6 del 3/07/2015, R.G. n. 526 del 08/07/2015 e confermati con determina n. 1076 del 31/12/2005, considerando però, per ragioni di equità, il costo dell’acquisizione del terreno pari ad € 100,00, anziché € 150,00 attualmente vigenti;
- i costi di costruzione sono stati aggiornati sino all’anno 2016, con determina n. 1039 del 23/12/2015;
- gli oneri di urbanizzazione devono essere aggiornati ogni cinque anni, mentre il costo di costruzione deve esse aggiornato annualmente;
- il Comune, nelle more della determinazione delle nuove tabelle parametriche da parte della Regione Siciliana, è tenuto, in via provvisoria, a determinarsi con deliberazione del Consiglio Comunale.

VISTO l’art. 41 della l.r. 71/78 e ss.mm.ii., che prevede le aliquote minime da applicarsi ai costi preventivati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ma con esclusione degli insediamenti commerciali e direzionali, in cui l’aliquota si applica al 100%.

ATTESO che con deliberazione n. 52/2005, si è determinato di applicare le incidenze percentuali di cui all’art. 41 della l.r. n. 71/78 in misura maggiore al minimo previsto in quest’ultimo per le seguenti destinazione urbanistiche, e cioè:

- insediamenti residenziali e assimilabili: 50 per cento;
- insediamenti turistici: 50 per cento;
- insediamenti artigianali ed industriali: 30 per cento.

VISTA:

-la Relazione Istruttoria, redatta dall’ing. Antonio Di Rosa, sull’adeguamento del contributo del costo di costruzione che prende in esame tutte le tipologie d’intervento consentite nel P.R.G. di San Gregorio di Catania approvato con D.D.G. n. 232 del 08/03/2004;

-la tabella sintetica, seppur non esaustiva di tutti gli aspetti trattati nella relazione istruttoria, che qui si riporta:

TABELLA EMENDATA IN SEDE DI APPROVAZIONE C.C.				
TABELLA CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE				
ZONA OMOGENEA DI PRG		INTERVENTI DIRETTI NUOVE EDIFICAZIONI	CONTRIBUTO NEI PIANI ATTUATIVI COMPRESIVI MONETIZZAZIONE OO.UU. SECONDARIA	INTEREVENTI RISTRUTTURAZIONI in cui e' richiesto PdC
Zona Omogenea A1. Si opera secondo lo studio di dettaglio di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 11/01/2022.		NON CONSENTITE		30,33
Zona Omogenea A2. Si opera secondo lo studio di dettaglio di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 11/01/2022.		NON CONSENTITE		30,33
Zona Omogenea B0 – concessione diretta – If ≤ 4,00 mc/mq		60,66		30,33
Zona Omogenea B1 – concessione diretta – If ≤ 2,00 mc/mq		60,66		30,33
Zona Omogenea B2 – concessione diretta – If ≤ 1,50 mc/mq		60,66		30,33
Zona omogenea C1 – Zona residenziale di espansione soggetta a Piano di Lottizzazione C1a- If ≤ 2,50 mc/mq.		60,66	42,26	
C1b-If ≤ 1,50 mc/mq		60,66	42,26	
C1c-If ≤ 0,80 mc/mq		60,66	35,87	
Zona omogenea C2 – Zona residenziale di espansione soggetta a Piano di Lottizzazione unitario. If ≤ 1,50.		60,66	42,26	
Zona omogenea C3 – Zona residenziale di espansione soggetta a Piani di edilizia sovvenzionata . If ≤ 2,00.		non previsti	16,91	
Zona omogenea C4 – Zona residenziale di espansione soggetta a Piano di Lottizzazione unitario. If ≤ 0,20.		60,66	35,87	
Zona omogenea C5 – Zona residenziale di espansione soggetta a Piani di Lottizzazione. If ≤ 1,00.		60,66	35,87	
Zona omogenea C6 – Zona residenziale di espansione soggetta a Piani di Lottizzazione. If ≤ 1,00.		60,66	35,87	
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI AI SENSI ART. 20 L.R. 16/2016. SENZA CESSIONE AREE URBANIZZAZIONE PRIMARIA	If > 1,00		49,72	
	If ≤ 1,00		43,33	
Sottozona D1-Artigianale. Attuazione diretta		70,76		
Sottozona D1 – Commerciale. Attuazione diretta	QUOTE VERDE PUBBLICO. €/mq di superficie lorda	59,96		

	QUOTA PARCHEGGI. €/mq di superficie	116,22		
	QUOTA RETE STRADALE. €/mq di superficie intervento	91,22		
Zona A e B – Commerciale. Attuazione diretta	QUOTE VERDE PUBBLICO. €/mq di superficie lorda	29,98		
	QUOTA PARCHEGGI. €/mq di superficie	58,11		
	QUOTA RETE STRADALE. €/mq di superficie	45,61		
Parcheggi per gli esercizi di vicinato ricadenti nelle zone A e B Monetizzati per mq. di superficie complessiva.€/mq		272,82		
Insedimenti Industriali interventi diretti. €/mq di insediamento	non previsti nel p.r.g.	78,22		
Insedimenti Turistico ricettivi interventi diretti. €/mc	non previsti nel p.r.g.	60,66		
Interventi in zona Agricola. Zona E1; E2.€/mc		30,75		
Zona Omogenea D2-G2 Insediamenti Commerciali soggetta a Piano di Lottizzazione.€/mq x superficie lorda			59,96	
Zona Omogenea D3- Insediamenti produttivi artigianali soggetti a P.P.- €/mq di insediamento			23,23	
Zona Omogenea D3- Insediamenti industriali soggetti a P.P.- €/mq di insediamento			28,74	
Zona Omogenea E1-Insediamenti a carattere agricolo e residenziale. €/mc		30,75		
Zona omogenea E2- Insediamenti a carattere agricolo e residenziale. €/mc		30,75		
Zona omogenea E3- esclusa edificazione.		NON CONSENTITE		
Zona G1-Zone per attrezzature sportive, culturali e ricreative private. Attuazione mediante Piani di Lottizzazione. If<0,50 mq/mq			42,26	
Zona G3-Zone per attrezzature ricettive. Attuazione mediante Piani di Lottizzazione. If<3,00 mc/mq			42,26	
COSTO DI COSTRUZIONE €/Mq			238,10	
adeguamento ISTAT COSTO COSTRUZIONE 9,10%	1,091	218,24		

VISTI E RICHIAMATI

- il D.lgs 267/2000 come vigente in Sicilia;
- la deliberazione di Consiglio comunale n. 52 del 29 dicembre 2005;
- la Determinazione sindacale n. 1 del 25 Gennaio 2022 di nomina del Responsabile dell'Area Urbanistica, Sue e Suap.

PROPONE

- approvare la Relazione Istruttoria sulla determinazione del contributo del Costo di Costruzione, redatta dall'ing. Antonio Di Rosa;

b) adeguare gli oneri di urbanizzazione, di cui alla legge regionale 16/2016 e ss.mm.ii., secondo i criteri stabiliti dal Decreto Assessoriale n. 90 del 31 maggio 1977 nonché dal D.A. n. 67 del 10 marzo 1980, e Circolare n. 3 del 4 luglio 1980, prot. n. 10906, come da tabella riepilogativa riportata in seguito, da applicarsi con decorrenza 1° gennaio 2022:

TABELLA EMENDATA IN SEDE DI APPROVAZIONE C.C.				
TABELLA CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE				
ZONA OMOGENEA DI PRG		INTERVENTI DIRETTI NUOVE EDIFICAZIONI	CONTRIBUTO NEI PIANI ATTUATIVI COMPRESIVI MONETIZZAZIONE OO.UU. SECONDARIA	INTEREVENTI RISTRUTTURAZIONI in cui e' richiesto PdC
Zona Omogenea A1. Si opera secondo lo studio di dettaglio di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 11/01/2022.		NON CONSENTITE		30,33
Zona Omogenea A2. Si opera secondo lo studio di dettaglio di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 11/01/2022.		NON CONSENTITE		30,33
Zona Omogenea B0 – concessione diretta – If ≤ 4,00 mc/mq		60,66		30,33
Zona Omogenea B1 – concessione diretta – If ≤ 2,00 mc/mq		60,66		30,33
Zona Omogenea B2 – concessione diretta – If ≤ 1,50 mc/mq		60,66		30,33
Zona omogenea C1 – Zona residenziale di espansione soggetta a Piano di Lottizzazione C1a- If ≤ 2,50 mc/mq.		60,66	42,26	
C1b-If ≤ 1,50 mc/mq		60,66	42,26	
C1c-If ≤ 0,80 mc/mq		60,66	35,87	
Zona omogenea C2 – Zona residenziale di espansione soggetta a Piano di Lottizzazione unitario. If ≤ 1,50.		60,66	42,26	
Zona omogenea C3 – Zona residenziale di espansione soggetta a Piani di edilizia sovvenzionata. If ≤ 2,00.		non previsti	16,91	
Zona omogenea C4 – Zona residenziale di espansione soggetta a Piano di Lottizzazione unitario. If ≤ 0,20.		60,66	35,87	
Zona omogenea C5 – Zona residenziale di espansione soggetta a Piani di Lottizzazione. If ≤ 1,00.		60,66	35,87	
Zona omogenea C6 – Zona residenziale di espansione soggetta a Piani di Lottizzazione. If ≤ 1,00.		60,66	35,87	
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI AI SENSI ART. 20 L.R. 16/2016. SENZA CESSIONE AREE URBANIZZAZIONE PRIMARIA	If > 1,00		49,72	
	If ≤ 1,00		43,33	
Sottozona D1-Artigianale. Attuazione diretta		70,76		
Sottozona D1 – Commerciale. Attuazione diretta	QUOTE VERDE PUBBLICO. €/mq di superficie lorda	59,96		

	QUOTA PARCHEGGI. €/mq di superficie	116,22		
	QUOTA RETE STRADALE. €/mq di superficie intervento	91,22		
Zona A e B – Commerciale. Attuazione diretta	QUOTE VERDE PUBBLICO. €/mq di superficie lorda	29,98		
	QUOTA PARCHEGGI. €/mq di superficie	58,11		
	QUOTA RETE STRADALE. €/mq di superficie	45,61		
Parcheggi per gli esercizi di vicinato ricadenti nelle zone A e B Monetizzati per mq. di superficie complessiva.€/mq		272,82		
Insedimenti Industriali interventi diretti. €/mq di insediamento	non previsti nel p.r.g.	78,22		
Insedimenti Turistico ricettivi interventi diretti. €/mc	non previsti nel p.r.g.	60,66		
Interventi in zona Agricola. Zona E1; E2.€/mc		30,75		
Zona Omogenea D2-G2 Insediamenti Commerciali soggetta a Piano di Lottizzazione.€/mq x superficie lorda			59,96	
Zona Omogenea D3- Insediamenti produttivi artigianali soggetti a P.P.- €/mq di insediamento			23,23	
Zona Omogenea D3- Insediamenti industriali soggetti a P.P.- €/mq di insediamento			28,74	
Zona Omogenea E1-Insediamenti a carattere agricolo e residenziale. €/mc		30,75		
Zona omogenea E2- Insediamenti a carattere agricolo e residenziale. €/mc		30,75		
Zona omogenea E3- esclusa edificazione.		NON CONSENTITE		
Zona G1-Zone per attrezzature sportive, culturali e ricreative private. Attuazione mediante Piani di Lottizzazione. If<0,50 mq/mq			42,26	
Zona G3-Zone per attrezzature ricettive. Attuazione mediante Piani di Lottizzazione. If<3,00 mc/mq			42,26	
COSTO DI COSTRUZIONE €/Mq			238,10	
adeguamento ISTAT COSTO COSTRUZIONE 9,10%	1,091	218,24		

c) trasmettere all'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente la presente deliberazione per opportuna conoscenza;

<<Testo da brogliaccio (interventi e votazioni) a cura del Segretario verbalizzante>>

Il Presidente preleva il 2° punto all'OdG, proposta di deliberazione n. 11 del 7 febbraio 2022 ad oggetto "Adeguamento del Contributo del Costo di Costruzione per l'anno 2022" ed invita l'Ing. Di Rosa ad illustrare la proposta;

L'Ing. Di Rosa illustra la proposta di provvedimento, chiarendo che le tabelle parametriche in uso sono quelle risalenti al 1977 ed al 1980, e che con l'odierno provvedimento si adeguano i parametri in essere dal 2005, con l'unica differenza relativa alle aree commerciali ed artigianali, per le quali non è più possibile deliberare percentuali ridotte rispetto all'intero; evidenzia un mero errore materiale, che è stato oggetto di rilievo e di correzione nel corso della seduta della Commissione consiliare permanente e consegna alla Presidenza la formulazione corretta sia della proposta di deliberazione che della relazione istruttoria, che ne forma parte integrante e sostanziale.

Il Cons. Camilleri, chiesta ed ottenuta la parola, chiede di sapere come si è espressa la Commissione consiliare competente;

La Cons. Tricomi, chiesta ed ottenuta la parola, comunica che la CCP si è espressa con voto favorevole a maggioranza dei componenti, nello specifico con tre voti favorevoli e due astensioni.

Non essendoci ulteriori interventi e preso atto che sulla proposta di regolamento è stato espresso il parere favorevole da parte del Collegio dei Revisori in seno al verbale n. 27 del 28 febbraio 2022, assunto al protocollo generale del Comune n. 4543/2022 del 1 marzo 2022, sottopone a votazione la proposta di deliberazione, nel testo risultante per come corretto, che ottiene il seguente risultato:

Consiglieri presenti	12
Consiglieri Votanti	11
Astenuti	1 (Cons. Camilleri)
Favorevoli	8
Contrari	3 (Cons. Palermo, Privitera e Treccarichi)

Stante l'esito della votazione, il presidente dichiara approvata la proposta di deliberazione n. 11 del 7 febbraio 2022 ad oggetto "Adeguamento del Contributo del Costo di Costruzione per l'anno 2022", nella stesura risultante per come corretta.

Attesa l'urgenza di provvedere, il presidente sottopone a votazione l'immediata esecutività del provvedimento testé adottato che ottiene il seguente risultato:

Consiglieri presenti	12
Consiglieri Votanti	11
Astenuti	1 (Cons. Camilleri)
Favorevoli	8
Contrari	3 (Cons. Palermo, Privitera e Treccarichi)

Stante l'esito della votazione, il Presidente dichiara l'immediata esecutività del provvedimento appena deliberato.

Il Presidente del Consiglio Comunale
f.to Avv. Ivan A. M. Albo

Il Consigliere Anziano
f.to Avv. Maria Teresa Tricomi

Il Segretario Generale
f.to Dott. Antonio M. Caputo