



COMUNE DI LEVERANO

Provincia di Lecce
Settore Assetto del Territorio, Urbanistica, Edilizia

Prot. n.

Leverano, li 24/10/2012

Risp. nota n. _____ del

Allegati n. _____

resp. proc. ing. Antonio Miraglia _____

Tel. 0832/923417 Fax 0832/923419

e-mail urbanistica@comune.leverano.le.it

OGGETTO : RELAZIONE AGGIORNAMENTO DEI CONTRIBUTI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE (primaria e secondaria) E DEL COSTO DI COSTRUZIONE.

1. PREMESSA

La presente relazione riguarda l'aggiornamento del contributo di costruzione, commisurato agli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) e al costo di costruzione, dovuto per il rilascio di titoli edilizi a carattere oneroso, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 e delle LL.RR. concernenti tale materia.

2. INQUADRAMENTO NORMATIVO

2.1. – Inquadramento normativo generale.

La legge 28 gennaio 1977, n. 10, intitolata "Norme per la edificabilità dei suoli", aveva subordinato (art. 3) il rilascio delle concessioni edilizie (ora permesso di costruire ex D.P.R. 380/01) alla corresponsione di un contributo commisurato sia all'incidenza dei costi di urbanizzazione (Urbanizzazione Primaria -U.P. e Urbanizzazione Secondaria - U.S.) che al costo di costruzione (C.C.). Con l'art. 5 titolato: "Determinazione degli oneri di urbanizzazione" veniva demandato ai comuni di fissare l'incidenza degli oneri di U.P. e U.S. in base a tabelle parametriche che le Regioni avrebbero definito con propria legge ;

- con l'art. 6, titolato: "Determinazione del costo di costruzione", veniva:

- demandato al Ministero LL.PP. la determinazione annuale del costo di costruzione (ora delegato alle Regioni con legge n. 537/93);

- demandato alle Regioni la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione, purché ricompreso in una percentuale variabile tra il 5% e il 20%.

La legge regionale n. 6/'79, fu subito modificata e la Regione Puglia provvide alla sua revisione, nello stesso anno di emanazione, con la legge n. 66/'79, che consentiva ai Comuni, fra le altre cose, l'applicazione degli oneri (fino al 35%) limitatamente alle costruzioni residenziali, commerciali e direzionali.

Per l'abbattimento degli oneri fino al 50%, nulla disponeva la legge regionale circa l'eventuale recupero, così rimettendolo all'esclusiva competenza comunale;

La Regione Puglia, con legge 12 febbraio 1979 n. 6 (modificata ed integrata per quanto in oggetto dalle successive leggi regionali n. 66 del 31/10/1979 e n. 53 del 03/06/1985) ha provveduto pertanto:

- a definire le tabelle parametriche regionali per la determinazione, da parte dei Comuni, del contributo relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- a stabilire in misura pari al 5% del costo di costruzione il relativo tributo.*

2.2. – Successive disposizioni legislative.

Con il D.M. 10 maggio 1977 in aggiunta a quanto di competenza regionale e come da art. 6, comma 2, della legge n. 10/77, venne definita l'entità provvisoria del costo di costruzione e i criteri di calcolo delle superfici, a cui applicare il contributo commisurato al costo di costruzione, nonché la identificazione delle diverse classi di edifici cui applicare maggiorazioni per tali contributi.

Con D.M. 20 giugno 1990 (G.U. 28 giugno 1990, n. 149) venne poi stabilito, a livello nazionale, il costo di costruzione da assumere a base del calcolo del contributo. In detto decreto si dispone testualmente: "Con decorrenza dalla data di pubblicazione del presente decreto, il costo di costruzione dei nuovi edifici, riferito al metro quadrato di superficie, è fissato in lire 250.000 per tutto il territorio nazionale. Le modalità di determinazione sono quelle stabilite agli articoli dal 2 all'11 del D.M. 10 maggio 1977, n. 801."

Per quanto attiene al contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, con legge regionale 8 marzo 1985 n. 6 (art. 7) veniva disposto che, in mancanza di determinazioni regionali sulla revisione di detti oneri, i Comuni avrebbero potuto (quindi, facoltà e non obbligo) adeguare annualmente gli oneri di urbanizzazione sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

La successiva legge 24 dicembre 1993, n. 537, titolata "Interventi correttivi di finanza pubblica", ha poi disposto (art. 7): "Gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sono aggiornati ogni quinquennio dai Comuni, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

I primi quattro commi dell'art. 6 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni, sono sostituiti dai seguenti: "Il costo di costruzione di cui all'art. 3 della presente legge per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle Regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1987, n. 457.

Con gli stessi provvedimenti di cui al primo comma, le Regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento.

Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali di cui al primo comma, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).

Il contributo afferente alla concessione comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle Regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione".

Quindi, mentre prima di questa legge era facoltà dei Comuni aggiornare gli oneri di urbanizzazione in mancanza di determinazioni regionali, dopo di essa, in forza dei disposti combinati della L.R. n. 6/85 e della L. n. 573/93, i Comuni sono obbligati almeno alla revisione quinquennale degli oneri di

urbanizzazione; revisione che in mancanza di specifiche e diverse determinazioni regionali, si attua con l'adeguamento ISTAT, riferito alle variazioni del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e diviene obbligatorio (per i Comuni) l'aggiornamento annuale del costo di costruzione sempre in mancanza di determinazioni regionali.

2.3. – Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico sull'edilizia).

Con il D.P.R. n. 380/01, entrato in vigore solo il 30/06/2003, è stato emanato il Testo Unico sull'edilizia, che ha essenzialmente raccolto le disposizioni in materia edilizia presenti in copiose leggi e decreti, ma ha anche parzialmente innovato la materia.

Per quanto attiene gli oneri connessi al rilascio di permesso di costruire (ex concessione edilizia) l'art. 16 del Testo Unico dispone:

□ al comma 6 “Ogni cinque anni i Comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale”;

□ al comma 9 “Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata ... (Omissis) ...

Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT)”;

2.4. I chiarimenti regionali

La Regione Puglia con propria nota n. 9389/c del 08/11/2006 ha chiarito che mentre il contributo di costruzione relativamente agli oneri di urbanizzazione va determinato in base alle disposizioni di cui alla L.R. 6/79 e s.m.i. la parte relativa al costo di costruzione va determinato in base alla Delibera di Giunta Regionale n. 449/2006 con specifico riferimento al costo base per l'edilizia agevolata e per ciascuna tipologia di intervento.

2.5. La Legge Regionale n° 1 del 01/02/2007 ha stabilito (art. 2):

□ in €/mq 594,00 il costo di costruzione di edifici residenziali commisurato ai limiti massimi ammissibili per l'edilizia residenziale agevolata;

□ l'adeguamento annuale, da parte dei Comuni, del costo di costruzione, secondo indici ISTAT, in mancanza di apposite determinazioni regionali;

□ che l'applicazione dei contributi in base ai costi adeguati si applica, annualmente per le istanze presentate, in modo completo, in data successiva al 31 dicembre dell'anno precedente a quello in cui sarà valido tale adeguamento;

□ la possibilità – per i Comuni – di aumentare o ridurre tali valori entro limiti fissati dall'allegato “A” della stessa legge, allegato di seguito riportato, che consente la variazione del costo base stabilito dalla regione, in base alla popolazione, all'andamento demografico, all'ubicazione, nonché tipologie di intervento.

Secondo le leggi richiamate, quindi, i Comuni (con delibera consiliare) devono adeguare i contributi commisurati sia al costo di costruzione che agli oneri di urbanizzazione, assumendo, in mancanza di disposizioni regionali, le variazioni ISTAT dei costi per l'edilizia agevolata, e tale adeguamento per il costo di costruzione è obbligatorio farlo con periodicità annuale, mentre per le U.P. e U.S. deve essere almeno quinquennale, ferma la facoltà di cui all'art. 7 L.R. 6/85 e cioè di provvedervi con periodicità annuale.

3. – I PRECEDENTI ATTI DEL COMUNE

- delibera di C.C. n. 132 del 18/12/1979 “Determinazione contributo opere di urbanizzazione – Leggi Regionali n. 6 e 66 del 1979”

- delibera di G.C. n. 436 del 31/12/193 “Rideterminazione contributo oneri di urbanizzazione”

- delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 29/05/1997 “L.R. n. 6/79. Adeguamento tabelle per il calcolo degli oneri di urbanizzazione. Determinazione”

-delibera del Commissario Prefettizio n. 10 del 7/02/2002 “ Adeguamento oneri di urbanizzazione . Adeguamento tabelle per il calcolo degli oneri concessori”

- determinazione del responsabile del settore n. 1263 del 18/11/2005 “ adeguamento costo unitario del costo di costruzione agli indici Istat ec art. 16, comma 9 del DPR 380/2001

- delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 28/05/2008 “ Art. 16 comma 9 del DPR 380/2001. Adeguamento e determinazione oneri di urbanizzazione nuove aree individuate dal PRG. Adeguamento del Costo di costruzione ai sensi della legge regionale n. 1/2007;

-determinazione del responsabile del settore n.124 del 11/04/2012 “ Aggiornamento indici Istat oneri di urbanizzazione edifici residenziali al 31/12/2011”:

4. GLI ADEGUAMENTI

Allo stato, si rende assolutamente necessario, stante il tempo decorso dall'ultimo aggiornamento (delibera di C.C. n. 16/2008) , procedere all'adeguamento sia del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e sia di quello commisurato al costo di costruzione, sulla base delle ultime determinazioni regionali a cui, come prescritto dalle leggi già richiamate, è obbligatorio attenersi, ed al recupero della differenza tra gli oneri riscossi e quelli dovuti per le pratiche edilizie rilasciate anteriormente all'approvazione della presente relazione, in applicazione alla normativa vigente.

Ai fini della determinazione e aggiornamento degli oneri di urbanizzazione, tramite la redazione delle tabelle di cui alla L.R. 6/79, si è evitato l'aggiornamento di aggiornamenti precedenti ed è stata assunta un'unica data di riferimento per ogni aggiornamento successivo;

- la data base è quella di dicembre 1979, data della pubblicazione della L.R. 6/'79. La metodologia di calcolo adottata permette il costante controllo degli aggiornamenti effettuati e consente, negli aggiornamenti successivi, il recupero di eventuali errori e o omissioni commessi negli aggiornamenti precedenti.

Per l'aggiornamento si utilizza l'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale fornito dall'ISTAT.

4.1.2 Aggiornamenti successivi

Come argomentato nei precedenti paragrafi, i Comuni sono obbligati ad effettuare l'aggiornamento del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione con cadenza perlomeno quinquennale; e in facoltà dell'Amministrazione comunale, sempre in mancanza di specifiche determinazioni regionali, procedere ad aggiornamenti anche annuali.

Si ritiene, opportuno procedere sistematicamente ad aggiornamento annuale, per almeno due buoni motivi:

- gli aggiornamenti quinquennali portano inevitabilmente a forti ed improvvisi innalzamenti degli importi previdenti;*
- un aggiornamento annuale evita forti sperequazioni fra i cittadini, in caso di pratiche edilizie rilasciate a cavallo di fine anno e quindi soggette a due diversi regimi contributivi*

*Allo stato, si rende assolutamente necessario, stante il tempo decorso dal primo aggiornamento, procedere ad un aggiornamento (per l' anno 2012 da fare decorrere dalla data di esecutività della delibera di C.C. e quindi per tutto il 2013) più organico sia del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e sia di quello commisurato al costo di costruzione, sulla base delle ultime determinazioni regionali a cui, come prescritto dalle leggi già richiamate, è obbligatorio attenersi, **ed al recupero della differenza tra gli oneri riscossi e quelli dovuti per le pratiche edilizie rilasciate anteriormente all'approvazione della presente relazione, in applicazione alla normativa vigente.***

Ai fini della determinazione e aggiornamento degli oneri di urbanizzazione, tramite la redazione e aggiornamento delle tabelle di cui alla L.R. 6/79, si è evitato l'aggiornamento di aggiornamenti precedenti ed è stata assunta un'unica data di riferimento per ogni aggiornamento successivo; la data base è quella di dicembre 1979, data della pubblicazione della L.R. 6/79. La metodologia di calcolo adottata permette il costante controllo degli aggiornamenti effettuati e consente, negli aggiornamenti successivi, il recupero di eventuali errori commessi negli aggiornamenti precedenti.

Per l'aggiornamento si utilizza l'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale fornito dall'ISTAT.

Criteri di calcolo:

In base alle indicazioni ricevute dall'Amministrazione, tenuto conto che trattasi di materia soggetta alla valutazione del Consiglio Comunale, ovvero dagli Organi con tali poteri, si determinano i nuovi valori dei contributi per Urbanizzazione Primaria e Urbanizzazione Secondaria e per il Contributo di Costruzione come di seguito:

4.1. CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. confermando l'abbattimento del 50% di cui all'art. 20, comma 1°, della legge regionale n. 6/79, già peraltro approvato con i citati atti di Consiglio Comunale sopra richiamati (delibera di C.C. n. 132/1979 e n. 16/2008);

2. confermando la riduzione del 25% di cui al 3° comma, dell'art. 21 per particolari interventi con valenza sociale (edilizia convenzionata – in zone PEEP – o da parte di soggetti con requisiti per assegnazione di alloggio economico/popolari);

3. applicando la riduzione di cui alla tab. D. della L.R. 6/79: il Comune di Leverano presenta un andamento stazionario della popolazione residente per il decorso decennio 31/12/2002 – 31/12/2011 come da tabella seguente :

anno	residenti al 31/12	saldo	%
2004	13980		
2005	14005	25	0,178827
2006	14053	48	0,342735
2007	14147	94	0,668896
2008	14177	30	0,212059
2009	14173	-4	-0,02821

2010	14267	94	0,663233
2011	14242	-25	-0,17523
2012 al 30/11	14234	-8	-0,05617

essendo tale incremento minore del 3% ai costi-base per urbanizzazione primaria e urbanizzazione secondaria va applicato il coefficiente riduttivo di 0,90.

Sono stati riportati inoltre gli ulteriori abbattimenti, già adottati con delibera di C.C. n 132/1979 e per ultimo delibera di C.C. n. 16/2008 ed in particolare:

- decurtazione prevista dall' Art. 24 comma 4[^] (del. C.C. n. 132/79) (5,37% su U.P. e 12,56 su U.S.)
- decurtazione prevista dall' art. 24 comma 3[^] (11% su U.P.)

In allegato sono riportate le relative tabelle di determinazione degli oneri di urbanizzazione redatti sia in funzione dell'aggiornamento ISTAT dal 79 a settembre 2012 (dati disponibili) e redatte in funzione dell'aggiornamento annuale, sia quelle relative agli anni 2007-2008-2009-2010-2011-2012 redatte ai fini del recupero della differenza tra gli oneri riscossi e quelli dovuti per le pratiche edilizie rilasciate anteriormente all'approvazione della presente relazione, in applicazione alla normativa vigente.

DETERMINAZIONE DEL COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PER IMPIANTI TURISTICI E ATTREZZATURE DI SOGGIORNO TEMPORANEO – (TABELLA B/2- legge 6/79)-

A) ALBERGHI E PENSIONI

I contributi per le opere di urbanizzazione sono quelli determinati per l'edilizia residenziale, si fa perciò riferimento alle relative tabelle.

B) VILLAGGI TURISTICI E ATTREZZATURE DI SOGGIORNO TEMPORANEO.

Le concessioni relative a costruzioni destinate a villaggi turistici sono soggette a contributi pari a quelli relativi ad edifici residenziali riferiti alla 5[^] classe di Comuni ed all'indice di fabbricabilità territoriale di 0,25 (TABELLA B/2).

I suddetti costi pertanto risultano:

<i>Opere di urbanizzazione</i>	<i>Ift = 0,25 mc/mq Impianti turistici</i>	<i>La variazione ISTAT intervenuta dal dicembre 1979 a settembre 2012 e pari a + 458,7%</i>
<i>U.P.</i>	<i>€ 15,49</i>	<i>€ 71,05</i>
<i>U.S.</i>	<i>€ 7,28</i>	<i>€ 33,39</i>
<i>U.T.</i>	<i>€ 22,77</i>	<i>€ 104,44</i>

C) ATTREZZATURE DI SOGGIORNO TEMPORANEO

Per le attrezzature di soggiorno temporaneo, quali campeggi e simili, le opere di urbanizzazione necessarie, compreso l'impianto di depurazione, devono essere realizzate a cura e spese del Concessionario all'interno dell'area relativa; oltre a tali opere e a carico del concessionario un contributo pari al costo degli allacciamenti che il Comune determina in relazione alla situazione di fatto ed in proporzione alle previsioni di insediamento della intera zona.

I) –DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI, RESIDENZE DI SERVIZIO O ASSIMILABILI –
TABELLA H)-

Tali valori sopra tabellati sono riferiti all'anno 1979 che ai sensi dell'art. 34 della legge regionale 6/79 con i relativi coefficienti correttivi da applicare alla tabella H della stessa legge regionale 6/79

Tipi di industrie	Tipo di intervento	opere di urbanizzazione	classi di attività per numero di addetti				
			da 1 a 10	da 11 a 50	da 51 a 200	da 201 a 1000	oltre 1000
Industrie per la trasformazione e di prodotti agricoli zootecnici ed artigianato	Ampliamenti =0,2	U.P.	0,36	0,42	0,47	0,52	0,58
		U.S.	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18
		U.T.	0,54	0,60	0,65	0,70	0,76
	Nuovi Insediamenti = 0,3	U.P.	0,54	0,64	0,71	0,77	0,87
		U.S.	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27
		U.T.	0,81	0,91	0,98	1,04	1,14
Nuovi Insediamenti in zona PIP = 0,2	U.P.	0,36	0,42	0,47	0,52	0,58	
	U.S.	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	
Industrie non comprese nel punto precedente	Ampliamenti = 0,6	U.P.	1,09	1,27	1,42	1,55	1,73
		U.S.	0,54	0,54	0,54	0,54	0,54
		U.T.	1,63	1,81	1,96	2,09	2,27
	Nuovi Insediamenti = 0,9	U.P.	1,63	1,91	2,13	2,32	2,60
		U.S.	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
		U.T.	2,44	2,72	2,94	3,13	3,41
Nuovi Insediamenti in zona PIP = 0,8	U.P.	1,45	1,70	1,90	2,06	2,31	
	U.S.	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	
U.T.	2,17	2,42	2,62	2,78	3,03		

Tali valori sopra tabellati sono riferiti all'anno 1979 che ai sensi dell'art. 34 della legge regionale 6/79 vanno adeguati, in base agli indici ISTAT, a settembre 2012.

La variazione ISTAT intervenuta è pari a + 458,70%

Tipi di industrie	Tipo di intervento	opere di urbanizzazione	classi di attività per numero di addetti				
			da 1 a 10	da 11 a 50	da 51 a 200	da 201 a 1000	oltre 1000
Industrie per la trasformazione e di prodotti agricoli zootecnici ed artigianato	Ampliamenti =0,2	U.P.	1,66	1,94	2,17	2,37	2,65
		U.S.	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
		U.T.	2,49	2,77	3,00	3,19	3,48
	Nuovi Insediamenti = 0,3	U.P.	2,49	2,92	3,26	3,55	3,98
		U.S.	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24
		U.T.	3,73	4,16	4,50	4,79	5,22
Nuovi Insediamenti in zona PIP = 0,2	U.P.	1,66	1,94	2,17	2,37	2,65	
	U.S.	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	
U.T.	2,49	2,77	3,00	3,19	3,48		
Industrie non comprese nel punto	Ampliamenti = 0,6	U.P.	4,98	5,83	6,52	7,10	7,95
		U.S.	2,48	2,48	2,48	2,48	2,48
		U.T.	7,46	8,31	9,00	9,58	10,43

precedente	Nuovi	U.P.	7,47	8,75	9,78	10,65	11,93
	Insedimenti	U.S.	3,72	3,72	3,72	3,72	3,72
	= 0,9	U.T.	11,19	12,47	13,50	14,37	15,65
	Nuovi	U.P.	6,64	7,78	8,70	9,47	10,61
	Insedimenti	U.S.	3,30	3,30	3,30	3,30	3,30
	in zona PIP						
	= 0,8	U.T.	9,94	11,08	12,00	12,77	13,91

Allegate tabelle riepilogative oneri urbanizzazione n. 4:

4.2. CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE PREMESSE:

5.1 EDILIZIA RESIDENZIALE – NUOVA COSTRUZIONE

Costo Base (art. 2 L.R. n. 1/2007)

Anno 2007 = € 594,00/mq

Anno 2008 = € 613,00/mq

Anno 2009 = € 646,18/mq

Anno 2010 = € 646,18/mq

Anno 2011 = € 660,39/mq

Anno 2012 = € 695,84/mq

CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE (art. 16 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380)

ADEGUAMENTO DEL COSTO DE COSTRUZIONE (art. 2 della Legge Regionale 01 febbraio 2007, n. 1)

CRITERI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL “COSTO DI COSTRUZIONE” PER L’ANNO 2013 (allegato “A” alla Legge Regionale 1 febbraio 2007, n.1)

1. COSTO DI PARTENZA (art. 1 L.R. n°1/07)

Costo base di nuova costruzione:.....€/mq 646,18
--

2. ADEGUAMENTO COSTO IN BASE ALL’INDICE ISTAT (art. 3 L.R. n°1/07)

Indice ISTAT - Costo di costruzione di un fabbricato residenziale

Indice ISTAT dal marzo 2010 data di pubblicazione della delibera di G.R. n.766 al settembre 2012 disponibile)

Calcolo variazione in percentuale dei costi di costruzione nell’arco di tempo considerato accertato dall’ISTAT: 7,70 %

Costo base di nuova costruzione adeguato: €/mq 646,18 x 1,077 =€/mq 695,94
--

3. POPOLAZIONE

Popolazione residente in Leverano in base al censimento del 2011.....abitanti 14.242

- Comuni con popolazione da 10.001 a 30.000 abitanti:
massimo coefficiente di correzione.....0,80

€/mq 695,94 x 0,80=.....	€/mq 556,75
--------------------------	-------------

4. VARIAZIONE PERCENTUALE POPOLAZIONE RESIDENTE TRA 2001-2011

Popolazione residente in Leverano in base al censimento del 1991.....abitanti 13.531
 Popolazione residente in Leverano in base al censimento del 2011.....abitanti 14.242

Incremento della popolazione dal 2001 al 2011: [(14242/13531 – 1) x 100=.....5,25%
 Incremento medio annuo (arco temporale 20 anni) (5,25%/20) =0,26%

- Decremento o incremento medio annuo compreso tra – 3% e + 3% (stazionario):
massimo coefficiente di correzione.....1,00

€/mq 556,75 x 1,00 =	€/mq 556,75
----------------------------	-------------

5. UBICAZIONE DEL PAESE

Leverano è un centro abitato compreso oltre la fascia della profondità di Km 20 dal confine del territorio del capoluogo di provincia (Lecce);

Leverano non ha parti del territorio comunale comprese nelle fasce parallele alle coste, determinate in funzione della distanza dalla linea media dei battigia sino a 5.000 ml.

Per le caratteristiche intrinseche del Comune di Leverano, non sono previsti coefficienti di correzioni.
--

6. TIPOLOGIE E UBICAZIONE DEGLI EDIFICI

Per “*Tipologia*” si intende:

- Edificio Unifamiliare,
- Edificio Bifamiliare/Schiera;
- Edificio Plurifamiliare;
- Edifici che assicurino il 50% dei consumi di acqua calda sanitaria da impianto di solare termico

Per “*Ubicazione*” si intende: pozione dell’edificio “*interna*” o “*esterna*” al perimetro urbano così come delimitato dall’art.18, legge 865/1971 ovvero art. 4, D.lgs. 285/1992 e comunque di tutte le aree edificatorie come individuate dal PRG vigente-(zone omogenee A-B-C-D-F1-F2-F3-F4-).

EDIFICI “UNIFAMILIARI”

Edifici unifamiliari

Massimo coefficiente di correzione.....1,00

Esterno al perimetro urbano

Massimo coefficiente di correzione.....1,20

Interno al perimetro urbano

Massimo coefficiente di correzione.....0,70

ALLEGATE TABELLE per il calcolo del contributo sul costo di costruzione nei casi previsti dalla legge regionale 1/2007 e per le successive delibere di G.R. di determinazione del costo di costruzione.

Si precisa che la definizione di recupero primario e di recupero secondario sono definiti dal titolo II del D.M. 05 agosto 1994 pubblicato sulla G.U. n. 194 del 28/08/1994 e che di seguito vengono integralmente riportate:

- Recupero primario : “per recupero primario si intende il recupero della funzionalità e della sicurezza anche sismica dell’edificio. Tale recupero riguarda le parti comuni e comprende il consolidamento delle strutture portanti comprese le fondazioni, il risanamento delle murature, delle scale, delle coperture e delle parti comuni degli impianti compresi gli allacciamenti”.

- Recupero secondario: “per recupero secondario si intende il recupero dell’agibilità e funzionalità e dei singoli alloggi. Tale recupero riguarda un insieme sistematico di opere che comprendono la riorganizzazione funzionale, l’inserimento di elementi accessori, la dotazione e l’adeguamento degli impianti nonché il ripristino delle parti interessate dal recupero.

Aliquote di contribuzione

Per gli interventi di edilizia residenziale si assume obbligatoriamente l’aliquota stabilita dalla 21 Regione (art. 36 L.R. 6/79) per tutti i comuni pugliesi, pari al 5% (cinque per cento).

Per gli interventi di edilizia commerciale, direzionale e turistica e facoltà del Consiglio Comunale stabilire l’aliquota di contribuzione, purché non superiore al 10% (art. 19 D.P.R. n. 380/01 e art. 36 L.R. 6/79). Si propone anche per gli interventi di edilizia commerciale, direzionale e turistica un’aliquota unica pari al 5% (cinque per cento)..

Allegate tabelle riepilogative di calcolo che si intendono applicate oltre che per le nuove costruzioni anche per:

- recupero patrimonio esistente primario e secondario;
- manutenzione straordinaria;

Tanto ai fini delle determinazioni che vorrà adottare il Consiglio Comunale.

*Il responsabile del settore urbanistica
ing. Antonio Miraglia*

