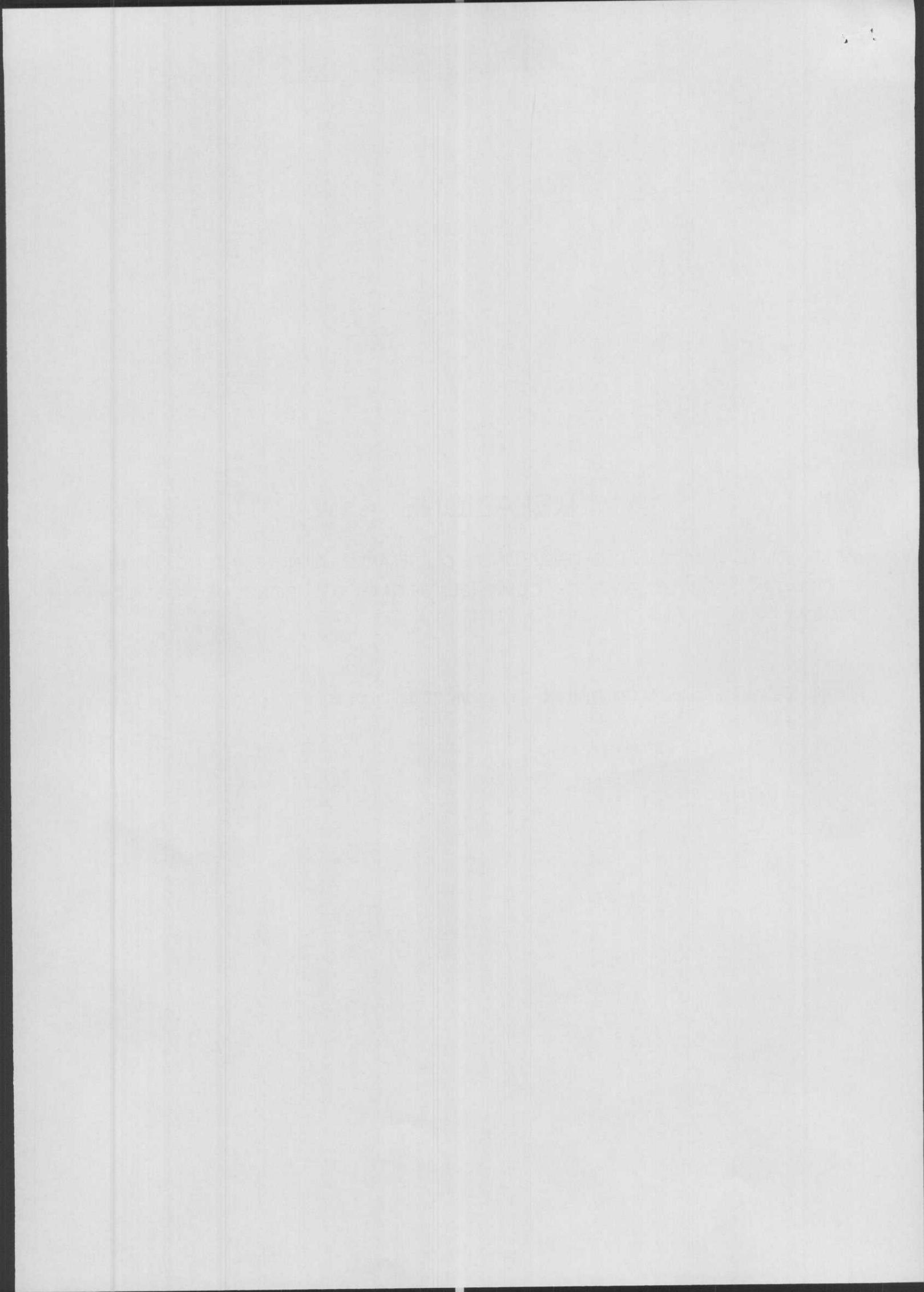


RELAZIONE

SULLE MODALITÀ DI CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LE ZONE BS COME IDENTIFICATE DAL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Allegato alla Deliberazione di Consiglio comunale num. 20 del 25.05.2009



Calcolo costo unitario urbanizzazioni primarie

Ai sensi dell'art. 9 del Decreto dell'Assessore agli Enti Locali, finanze ed urbanistica num. 70 del 31 gennaio 1978, (pubblicato sul B.U.R.A.S. num. 7 del 20 Febbraio 1978 ed errata corrige sul B.U.R.A.S. num. 22 del 18 Maggio 1978) "Definizione delle tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione ai sensi della L. 28 gennaio 1977, num. 10", le opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico del proprietario lottizzante in base alla loro effettiva incidenza.

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono definiti dal piano esecutivo delle tre zone Bs (come individuate dal P.U.C. di Oliena) per ciascuna zona, e sono dati dalla somma degli importi di acquisizione dell'area e dell'importo dei lavori.

Il costo di acquisizione delle aree sarà stimato in base al piano particellare di esproprio, come previsto dal piano attuativo; il valore per mq delle aree sarà dato dalle tabelle dell'Agenzia del Territorio, come da perizia estimativa trasmessa in data 12.5.2006 allegata alla presente relazione. Il costo di acquisizione delle aree, per le zone Bs, è stabilito in € 28,00/mq.

L'importo dei lavori è invece stimato negli stessi progetti esecutivi per ciascuna zona.

Si ha la seguente situazione:

Zona	Importo lavori	Superficie da acquisire	Costo unitario acquisizione	Costo Totale acquisizione	Totale urb. primarie
Bs1 "Su Porchile"	€ 426 324,00	6 720	€ 28,00	€ 188 160,00	€ 614 484,00
Bs2 "Janna Vachile"	€ 587 130,00	9 575	€ 28,00	€ 268 100,00	€ 855 230,00
Bs3 "Melathu"	€ 297 010,00	3 685	€ 28,00	€ 103 180,00	€ 400 190,00

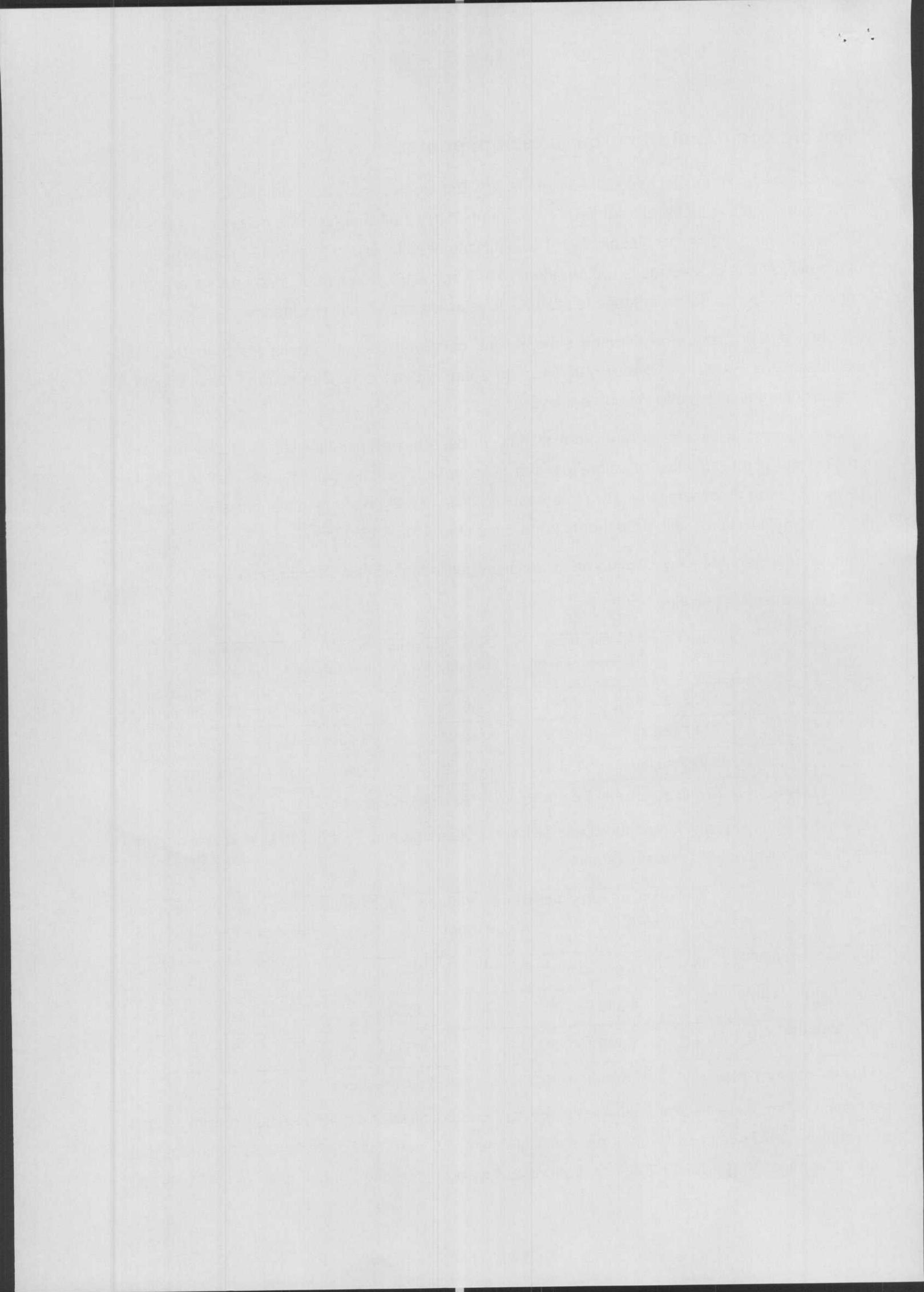
Tabella 1: Determinazione del costo complessivo delle urbanizzazioni primarie per ciascuna zona.

Gli importi di cui sopra si intendono riferiti all'intera volumetria ancora edificabile, e vanno pertanto riferiti al mc come dalla seguente tabella:

Zona	Totale urbanizzazioni primarie	Volume edificabile (mc)	Oneri Urbanizzazioni primarie €/mc
Bs1 "Su Porchile"	€ 614 484,00	24 700	€ 24,88
Bs2 "Janna Vachile"	€ 855 230,00	33 360	€ 25,64
Bs3 "Melathu"	€ 400 190,00	17 176	€ 23,30

Tabella 2: Determinazione del costo unitario (€/mc) delle urbanizzazioni primarie per ciascuna zona.

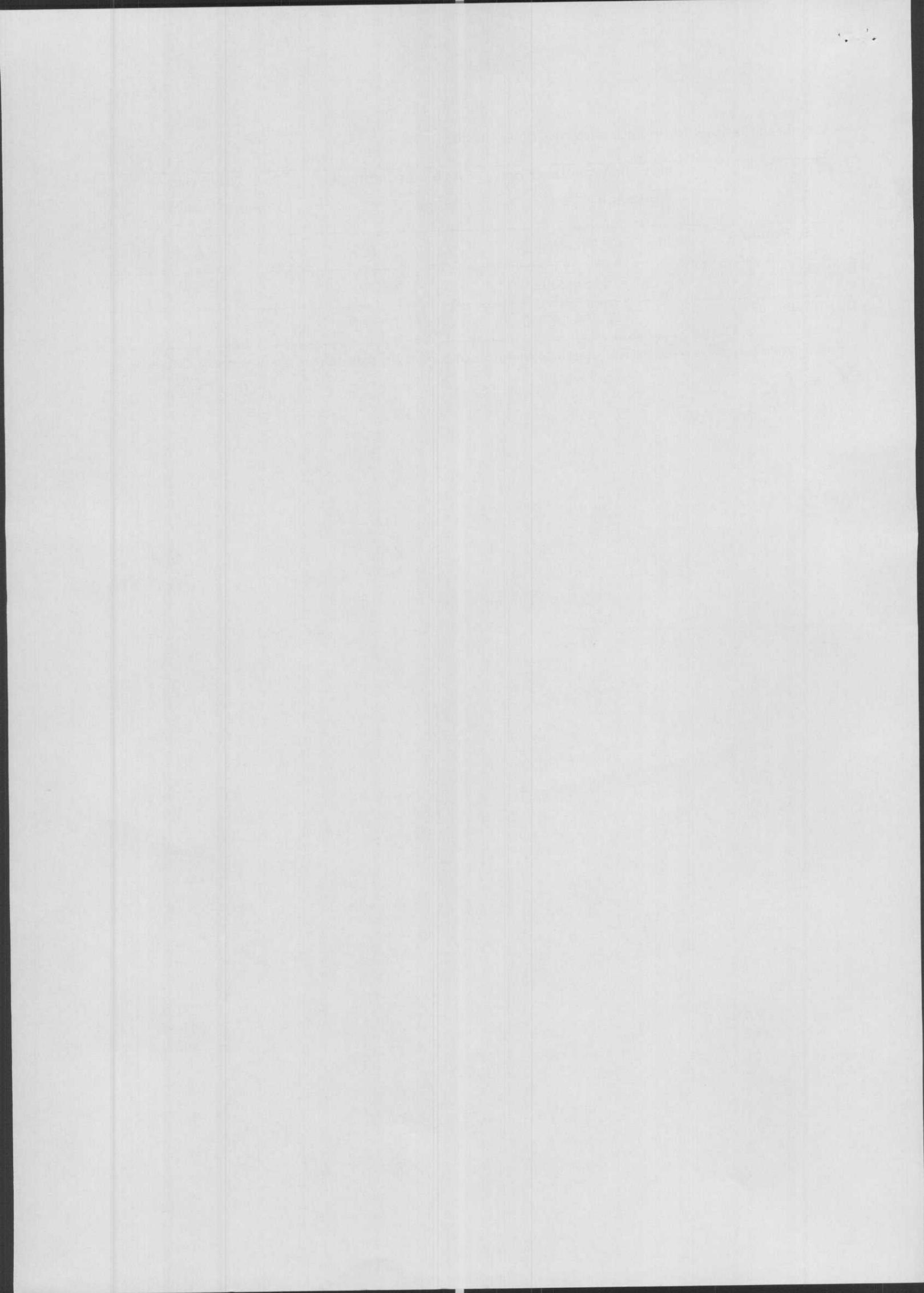
Ai sensi dell'art. 6 del Decreto dell'Assessore agli Enti Locali, finanze ed urbanistica num. 70 del 31 gennaio 1978, della Deliberazione consiliare num. 35 del 15.12.1978 e della Deliberazione consiliare num. 20 del 25.05.2009, gli importi di cui sopra saranno imposti nella percentuale del 25%.



La tabella di riferimento diventa pertanto la seguente:

Zona	Totale urbanizzazioni primarie	Volume edificabile (mc)	25 % Oneri Urb. Primarie (€/mc)
Bs1 "Su Porchile"	€ 614 484,00	24 700	€ 6,22
Bs2 "Janna Vachile"	€ 855 230,00	33 360	€ 6,41
Bs3 "Melathu"	€ 400 190,00	17 176	€ 5,82

Tabella 3: Determinazione del costo unitario (€/mc) delle urbanizzazioni primarie per ciascuna zona, con applicazione dell'aliquota del 25%.



Calcolo costo unitario urbanizzazioni secondarie

Per il calcolo degli oneri di **urbanizzazione secondaria** si fa invece riferimento alle tabelle parametriche di cui al citato Decreto Assessoriale.

Sono date le seguenti definizioni e formule di calcolo:

Pp	Parametro relativo alle opere di urbanizzazione primaria	Vedi Tabella B1
Ps	Parametro relativo alle opere di urbanizzazione secondaria	Vedi Tabella B2
Pd	Parametro relativo all'incremento demografico	Vedi Tabella B3
Pg	Parametro relativo alle caratteristiche geografiche	Vedi Tabella B4
Pz	Parametro relativo alle destinazioni di zona e di uso	Vedi Tabella B5
CPp	Costo convenzionale base opere urbanizzazione primaria	4 500 L/mc
CPs	Costo convenzionale base opere urbanizzazione secondaria	6 500 L/mc

Cup	$Pd \times Pg \times Pz \times Pp \times CPp$	Costo totale unitario (a mc) per le opere di urbanizzazione primaria
Cus	$Pd \times Pg \times Pz \times Ps \times CPs$	Costo totale unitario (a mc) per le opere di urbanizzazione secondaria

ANDAMENTO DEMOGRAFICO		
Anno	Abitanti	Variazione
2008	7455	
2007	7501	-0,61%
2006	7523	-0,29%
2005	7539	-0,21%
	Media	-0,22%

Dai dati demografici dell'Ufficio Anagrafe

Dati Comune di Oliena		
Pp	0,5	Vedi Tabella B1
Ps	1,05	Vedi Tabella B2
Pd	0,85	Vedi Tabella B3
Pg	0,9	Vedi Tabella B4
Pz	1	Vedi Tabella B5
CPp	4 500	L/mc
CPs	6 500	L/mc
Cup	1 721	L/mc
Cus	5 221	L/mc

Dalle tabelle di cui al Decreto dell'Assessore agli Enti Locali, finanze ed urbanistica num. 70 del 31 gennaio 1978

I valori così determinati sono i massimi applicabili; ai sensi dell'art. 6 del Decreto dell'Assessore agli Enti Locali, finanze ed urbanistica num. 70 del 31 gennaio 1978, il Consiglio Comunale

delibera l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da applicare in sede di rilascio delle concessioni edilizie.

Il Comune di Oliena, con Deliberazione consiliare num. 35 del 15.12.1978, aveva approvato il calcolo degli oneri imponendo la percentuale minima, ai sensi del citato art. 6, del 25% del valore calcolato. In tal caso, confermando quella previsione, il costo delle urbanizzazioni secondarie sarebbe da calcolare applicando la formula Cus di cui sopra, utilizzando come valore del parametro Pz il valore ricavato dalla tabella B5 allegata al Decreto dell'Assessore agli Enti Locali, finanze ed urbanistica num. 70 del 31 gennaio 1978.

Non essendo ivi prevista la zona Bs, per estensione si applicano ad essa per estensione i valori della zona B:

Zona	Attività turistiche ricettive				Attività artigianali			Attività industriali	Attività direzionali	Attività speciali
	Residenze	Categ. I	Categ. II	Categ. III	Attività paracicettive	Categ. A	Categ. B			
B	0,70	1,10	0,77	0,55	0,33	0,60	1,20	N.A.	1,10	N.A.
C	1,00	1,00	0,70	0,50	0,30	0,60	1,20	N.A.	1,00	N.A.
Bs	€ 0,47	€ 0,74	€ 0,52	€ 0,37	€ 0,22	€ 0,40	€ 0,81	N.A.	€ 0,74	N.A.

Tabella 4: Determinazione degli oneri di urbanizzazione secondaria in funzione della destinazione di zona e dell'attività:

n.B. :I valori di Pz, presi dalla tabella riga B, sono stati sostituiti nella formula:

$$Cus = Pd \times Pg \times Pz \times Ps \times CPs$$

Del valore così determinato di Cus si considera il 25%, come definito dalla Deliberazione consiliare num. 35 del 15.12.1978.

Il **costo di costruzione** rimane infine confermato come previsto dalla su richiamata delibera num. 35/1978.

Pertanto, si riassume quanto segue:

L'importo degli Oneri di urbanizzazione (€/mc) per ciascuna zona sono dati dalla somma degli oneri di urbanizzazione primaria di cui alla tabella 2, cui vanno sommati i valori unitari del costo delle urbanizzazioni secondarie, presi dalla tabella 3, in funzione dell'attività (residenza, attività turistica ricettiva ecc).

Esempio di calcolo

Esempio per residenza:

Zona	Oneri Urb. primaria, tabella 3 (€/mc)	Oneri Urb. Secondaria tabella 4 (€/mc)	Totale
Bs1 "Su Porchile"	€ 6,22	€ 0,47	€ 6,69
Bs2 "Janna Vachile"	€ 6,41	€ 0,47	€ 6,88
Bs3 "Melathu"	€ 5,82	€ 0,47	€ 6,29

Esempio per attività turistica categoria I:

Zona	Oneri Urb. primaria, tabella 3 (€/mc)	Oneri Urb. Secondaria tabella 4 (€/mc)	Totale
Bs1 "Su Porchile"	€ 6,22	€ 0,74	€ 6,96
Bs2 "Janna Vachile"	€ 6,41	€ 0,74	€ 7,15
Bs3 "Melathu"	€ 5,82	€ 0,74	€ 6,56

Nelle pagine seguenti si allegano:

- Decreto dell'Assessore agli Enti Locali, finanze ed urbanistica num. 70 del 31 gennaio 1978 e relative tabelle
- La relazione di stima delle aree dell' dell'Agenzia del Territorio.
- Copia della Deliberazione di Consiglio comunale num. 35 del 15/12/1978.

Il Responsabile del Servizio Tecnico

Ing. Gabriele Scudu

