



Città di  
**MOLFETTA**

**Settore Territorio**

---

**RELAZIONE**

**AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEI TITOLI  
ABILITATIVI EDILIZI A CARATTERE ONEROSO  
(art.16 D.P.R. 380/01 e s.m.i.)**

**ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE**

---

Il Dirigente del Settore Territorio  
ing. Alessandro BINETTI



gennaio 2017





## **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 e/o la formazione di titoli abilitativi edilizi a carattere oneroso, ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 380/01 e delle Leggi Regionali della Puglia concernenti tale materia.

## **1. Normativa di riferimento**

La legge 28 gennaio 1977 n.10, intitolata "Norme per la edificabilità dei suoli", aveva subordinato, all'art.3, il rilascio della Concessione Edilizia (ora Permesso di Costruire) alla corresponsione di un "contributo" commisurato all'incidenza dei costi di urbanizzazione primaria e secondaria (UP e US), nonché al costo di costruzione (CC).

Con l'art.5, rubricato: "Determinazione degli oneri di urbanizzazione" veniva demandato ai Comuni di fissare l'incidenza degli oneri di UP e US in base a tabelle parametriche che le Regioni avrebbero definito con propria legge.

Con l'art. 6, rubricato: "Determinazione del costo di costruzione", veniva:

- demandata al Ministero LL.PP. la determinazione annuale del costo di costruzione (ora delegata alle Regioni con Legge n. 537/93);
- demandata alle Regioni la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione, purché ricompreso in una percentuale variabile tra il 5% e il 20%.

Con l'art.10, venivano stabiliti i criteri per gli oneri riguardanti interventi ed impianti non destinati alla residenza.

Il D.M. 10 maggio 1977 (G.U. 31 maggio 1977, n. 146), recante "Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici", definiva il costo unitario di costruzione in via provvisoria, le superfici su cui applicare il costo di costruzione e i criteri di calcolo dello stesso, nonché la identificazione delle diverse classi di edifici con caratteristiche tipologiche superiori a cui applicare il contributo, con eventuali maggiorazioni.

La Regione Puglia, con legge 12 febbraio 1979 n.6 (poi integrata dalle successive Leggi n. 66 del 31.10.1979 e n.53 del 03.06.1985) ha provveduto:

- a definire le tabelle parametriche 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 contributo dovuto per insediamenti a carattere residenziale;
- a fissare i limiti tra il 5% ed il 10% per il contributo commisurato al costo di costruzione (documentato) riguardante interventi a carattere turistico, commerciale e direzionale attribuendo ai Comuni la definizione dell'aliquota, purché entro tali valori.

Con D.M. 20 giugno 1990 (G.U. 28 giugno 1990, n. 149) venne poi definitivamente stabilito, a livello nazionale, il costo di costruzione da assumere a base del relativo contributo.



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 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", all'art. 7 ha disposto:

*"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 1978, 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 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.*

*Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali di cui al primo comma, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo del 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."*

Pertanto, mentre prima dell'entrata in vigore di quest'ultima Legge era facoltà dei Comuni aggiornare gli oneri di urbanizzazione in mancanza di determinazioni regionali, dopo di essa, considerando le disposizioni della L.R. n.6/85 e della L. 537/93, i Comuni sono obbligati alla revisione almeno quinquennale degli oneri di urbanizzazione.

Tale revisione, 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.

Diviene altresì obbligatorio per i Comuni, l'aggiornamento annuale del costo di costruzione sempre in mancanza di determinazioni regionali.

Con l'entrata in vigore del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (Testo Unico sull'edilizia), a far data dal 30.06.2003, viene stabilito, a mente dell'art. 16 che:



- i Comuni devono adeguare, ogni cinque anni, gli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) secondo le disposizioni regionali (comma 6);
- le Regioni devono rideterminare periodicamente il costo di costruzione fermo restando l'adeguamento annuale da parte dei Comuni ove manchino disposizioni della Regione, facendo riferimento alle variazioni ISTAT dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale (comma 9).

La Regione Puglia, con la Legge regionale n.1 del 1.2.2007 ha stabilito (art.2), oltre al costo di costruzione di edifici residenziali commisurato ai limiti massimi ammissibili per l'edilizia residenziale agevolata:

- la possibilità, per i Comuni, di aumentare o ridurre tali valori entro limiti fissati dalla Tab. A della stessa legge e secondo parametri rapportati: alla popolazione residente e all'andamento demografico, alla distanza del territorio dal capoluogo di Provincia ovvero al ricadere in zona costiera, alla tipologia edilizia dei fabbricati nonché al ricadere all'interno o all'esterno del perimetro dei "centri edificati" (come individuati ai sensi dell'art.18 della Legge 865/71, ovvero dell'art.4 del D.Lgs. 285/92);
- 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.

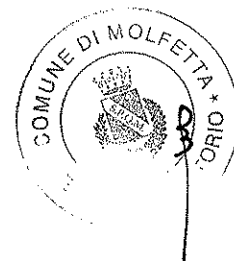
In base alle disposizioni normative sopra richiamate, quindi, i Comuni devono adeguare i contributi commisurati al costo di costruzione ed agli oneri di urbanizzazione, considerando – in mancanza di disposizioni regionali – le variazioni ISTAT di cui si è detto.

Tale adeguamento ha periodicità annuale per il contributo commisurato al costo di costruzione, periodicità almeno quinquennale per il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione.

## 2. Gli atti del Comune di Molfetta

Al fine di uniformarsi al disposto normativo, il Comune di Molfetta ha assunto, nel tempo, i provvedimenti di seguito richiamati:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 576 del 14/11/1977;
- Deliberazione di C.C. n. 69 del 5/3/1981;
- Deliberazione di C.C. n. 509 del 14.06.1988;
- Delibera di G.M. n. 1815 del 31/08/1990;
- Deliberazione di G.M. n. 809 del 17 giugno 1993 e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario n. 52 del 16 maggio 2006 relative alla delimitazione del "centro abitato" ex art. 4, comma 1, D.Lgs. n. 285/1992
- Deliberazione di Commissario Straordinario n. 84 e 85 del 20.03.2001;
- Deliberazione di C.C. n. 45 del 31.10.2001;
- Determinazioni Dirigenziali n. 1247 e 1248 del 15.06.2006.





Non risultano altri provvedimenti amministrativi di adeguamento o rettifica relativi alla determinazione del contributo di costruzione, pertanto si rende necessario operare il prescritto adeguamento, stante il lasso di tempo trascorso dall'ultimo aggiornamento.

### 3. Adeguamenti del Contributo di Costruzione

In questa sezione viene descritto l'adeguamento del contributo degli oneri di urbanizzazione e di quello commisurato al costo di costruzione, sulla base delle ultime disposizioni regionali.

I costi base per gli oneri di Urbanizzazione Primaria (UP) e Urbanizzazione Secondaria (US) sono stati rivalutati applicando gli aumenti desunti dalle variazioni ISTAT dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale in sostanziale aderenza alla prescrizione dell'art.34 L.R. 6/79 e dell'art.16, comma 6 del D.P.R. 380/01 in cui si fa menzione di adeguamenti in relazione all'andamento dei costi pur senza ulteriori indicazioni, anche se si ritiene quanto mai pertinente riferirsi a quelli dei fabbricati residenziali che includono quelli delle relative infrastrutture e, quindi, con riferimenti attendibili.

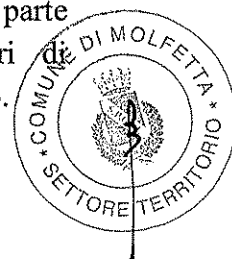
Per il periodo dal febbraio 1979, data in cui sono stati quantificati i costi tabellari fissati dalla L.R. 6/79, all'agosto 2016, periodo a cui corrisponde l'ultimo indice ISTAT disponibile, si è avuta una variazioni dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale del +574,4%. A questo dato si è fatto riferimento nei conteggi di seguito esplicitati.

Al riguardo occorre tener presente che gli artt. 20 e 21 della L.R. n.6/79 e 66/79 davano facoltà ai Comuni di abbattere i costi-base per urbanizzazione primaria e secondaria indicati nelle tabelle regionali (calcolati secondo la corrispondenza all'indice di fabbricabilità fondiaria per le varie zone omogenee) e precisamente:

- abbattimento del 50% per gli interventi residenziali, commerciali, direzionali e produttivi (art.20, comma 1)
- abbattimento ulteriore del 35% (art.21, comma 1) per gli interventi residenziali, commerciali, direzionali (il comma 2 dello stesso art.21 stabiliva che tale abbattimento sarebbe dovuto essere gradualmente ridotto in modo da rientrare nella entità di cui all'art.20);
- abbattimento del 25% a favore dei soggetti di cui all'art. 8 della L. n. 10/77 (edilizia convenzionata) nonché per gli interventi in zona PEEP o sulle aree individuate ai sensi dell'art.51 L.865/71 ed, infine, per i soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economico-popolari.

Le stesse norme, d'altro canto, imponevano di incrementare i costi base secondo l'andamento demografico della popolazione residente nonché con riferimento alla distanza dal capoluogo dell'(ex) Provincia di Bari, nonché alla distanza dalla costa.

In base alle prescrizioni normative richiamate (fermo restando ogni valutazione da parte dell'Organo deliberante), sono stati determinati i valori aggiornati degli oneri di urbanizzazione e di quello commisurato al costo di costruzione, come di seguito descritto.





### 3.1. Adeguamento del Contributo relativo agli oneri di urbanizzazione (UP e US)

Non è stato applicato l'abbattimento previsto dall'art. 20, comma 1, della L.R. 6/79 e smi, tenuto conto di quanto previsto dall'art. 21, comma 2, stante il periodo intercorso dall'ultimo adeguamento.

Si è confermata la riduzione del 25% di cui al comma 3 dell'art. 21 per particolari interventi con valenza sociale (edilizia convenzionata – in zone PEEP – o da parte di soggetti con requisiti per assegnazione di alloggi economico/popolari) che è da applicarsi sui costi tabellari senza gli iniziali abbattimenti del 50% e del 35%.

In base ai dati sopra descritti sono state elaborate le tabelle applicative allegate.

### 3.2. Adeguamento del Contributo sul Costo di Costruzione

Relativamente al contributo commisurato al costo di costruzione si è fatto riferimento a quanto determinato dalla Regione Puglia con la D.G.R. n. 766 del 23.03.2010 che fissa:

- il costo base di nuova costruzione in €/mq 646,18;
  - il costo base per il recupero primario del patrimonio edilizio esistente in €/mq 387,27;
- la definizione di “*recupero primario*” è riportata nella stessa delibera regionale cui si rimanda per brevità di esposizione.

Per il periodo dal marzo 2010, data in cui sono stati quantificati i costi base dalla D.G.R. n. 766/2010, al mese di agosto 2016, periodo a cui corrisponde l'ultimo indice ISTAT disponibile, si è avuta una variazioni dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale del +7,9%. A tale valore si è fatto riferimento nei conteggi di seguito esplicitati.

In base ai dati ISTAT, i costi base attualizzati risultano i seguenti:

- il costo base di nuova costruzione risulta pari ad €/mq 697,23;
- il costo base per il “recupero primario” del patrimonio edilizio esistente è €/mq 417,86.

A tali valori dovrà dunque farsi riferimento per determinare il contributo commisurato al costo di costruzione secondo la tipologia degli interventi di progetto per i quali è necessaria la formazione di un titolo abilitativo edilizio a titolo oneroso (Permesso di costruire, SCIA e titoli equivalenti), applicando i coefficienti in aumento o in riduzione corrispondenti alla tipologia dell'edificio ovvero alla ubicazione rispetto al perimetro edificato, come definito dalla L.R. n.1/2007.

In base ai calcoli effettuati con l'utilizzo dei coefficienti della L.R. 1/2007 si è redatta la tabella applicativa allegata.

Per il calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione degli edifici con caratteristiche tipologiche superiori, restano confermate le disposizioni di cui al D.M. 10/05/1977.

Il contributo afferente il costo di costruzione di edifici residenziali, resta fissato nella misura del 5% del costo di costruzione determinato nei modi innanzi indicati.





Il contributo afferente al costo di costruzione degli edifici e/o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, già determinato dal Consiglio comunale applicando al costo di costruzione l'aliquota del 10%, resta in tal proporzione confermato.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, i costi di costruzione come innanzi individuati, non devono in ogni caso superare i valori determinati per le nuove costruzioni.

#### **4. Contributo di Costruzione per particolari Zone**

Per quanto attiene al contributo per interventi su insediamenti produttivi in "Zona ASI", si richiama la disposizione dell'art. 30 della L.R. 6/79 e s.m.i. sulla necessità che venga stipulata, con il consorzio ASI, apposita convenzione per regolamentare la realizzazione/manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e la corresponsione del contributo relativo alle stesse. Per quanto attiene alla Zona PIP il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stato già determinato ed è compreso nel costo di acquisizione dell'area/lotto da parte degli aventi diritto.

Per quanto riguarda il contributo relativo ad interventi da realizzarsi nelle "Zone per i servizi delle aree produttive", "Zone per i servizi di quartiere" e nelle "Zone per attrezzature urbane ed extra-urbane" disciplinate dalle N.T.A. del vigente P.R.G.C:

- relativamente ai contributi per oneri di UP e US gli stessi saranno determinati sulla scorta delle tabelle valide per le zone "B";
- relativamente al contributo sul costo di costruzione, si conferma l'applicazione dell'aliquota del 5% per l'edilizia residenziale e del 10 % per quelle commerciali, turistiche ecc., del costo base delle nuove costruzioni, così come applicato nei precedenti provvedimenti.

Infine, per gli interventi nelle zone destinate ad "attività turistiche e complementari", il contributo per interventi di costruzione di alberghi o pensioni, sarà pari a quello degli edifici residenziali. Per le attrezzature di soggiorno temporaneo, quali campeggi o simili, le opere necessarie, compreso l'impianto di depurazione, dovranno essere realizzate a cura e spese dell'avente diritto all'interno dell'area relativa; oltre a tali oneri sarà a carico dell'avente diritto un contributo pari al costo degli allacciamenti che il Comune determina in relazione alla situazione di fatto ed in proporzione alle previsioni di insediamento dell'intera zona.

#### **5. Entrata in vigore dell'aggiornamento**

Con riferimento al Contributo commisurato al Costo di Costruzione si richiama la disposizione dell'art. 2, comma 4 della L.R. n.1/2007 che ne stabilisce la decorrenza della applicabilità, trattandosi di aggiornamenti con valenza annuale, alle istanze (Permesso di Costruire, SCIA o titoli equivalenti) presentate, complete nella documentazione regolamentare, successivamente al 31 dicembre dell'anno precedente a quello in cui avrà valenza l'adeguamento.





Considerato il lasso di tempo trascorso dall'ultimo adeguamento, si propone di applicare i valori tabellari aggiornati alle istanze presentate a decorrere dal 1° gennaio 2017, nonché a tutti i titoli abilitativi non ancora perfezionatisi alla data di esecutività della deliberazione di approvazione del presente aggiornamento, per i quali non sia stato ancora determinato il Contributo di costruzione.

Molfetta, gennaio 2017

L'istruttore direttivo

Geom. Sergio Edmondo Gervasio



Il Dirigente del Settore Territorio  
ing. Alessandro BINETTI

## 6. Elenco allegati

- All. A – tabulati di aggiornamento contributo oneri UP e US
- All. B – contributo oneri di UP e US - Zona A
- All. C – contributo oneri di UP e US - Zona B
- All. D – contributo oneri di UP e US - Zona C
- All. E – contributo oneri di UP e US - Zona D
- All. F – contributo oneri di UP e US - Zona D3
- All. G – contributo oneri di UP e US - Zona D4
- All. H – contributo oneri di UP e US - Zona E
- All. I – tabulato di aggiornamento contributo costo di costruzione
- All. L – contributo costo di costruzione