



## COMUNE DI CORATO

### ORIGINALE DELLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

SEDUTA DEL 30/03/2017 DI PRIMA CONVOCAZIONE

**OGGETTO: ART. 16 DPR 380/01: AGGIORNAMENTO TABELLE PARAMETRICHE E ADEGUAMENTO ONERI CONCESSORI-ADEGUAMENTO ONERI DOVUTI A TITOLO DI MONETIZZAZIONE DI STANDARDS URBANISTICI-ISTITUZIONE CONTRIBUTO STRAORDINARIO.**

L'anno **duemiladiciassette** il giorno **trenta** del mese di **marzo**, con prosieguo di seduta nella Sala Consiliare della Sede Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 18.30 dello stesso giorno, per discutere gli argomenti iscritti all'ordine del giorno e indicati nei medesimi avvisi.

Risultano presenti i Signori Consiglieri di seguito elencati:

<i>COGNOME E NOME</i>		<i>COGNOME E NOME</i>	
MAZZILLI MASSIMO	SI	LOIZZO PAOLO	
AMORESE ANGELO	SI	MALDERA FILOMENA	SI
BOVINO VITO	SI	MALDERA SAVINO	SI
BUCCI LEONARDO	SI	MARCONE ROSALBA	SI
BUCCI RENATO	SI	MAZZONE VALERIA	SI
CAPUTO FRANCESCO	SI	POMODORO PASQUALE	SI
DE BENEDITTIS DANIELE		ROSELLI GIUSEPPE	
DIAFERIA GABRIELE	SI	SALERNO IGNAZIO	SI
D'INTRONO GIUSEPPE	SI	TEDESCHI SERGIO	SI
DI TRIA GIUSEPPE		TORELLI MASSIMO	SI
FIGLIORE CATALDO	SI	VALENTE GRAZIELLA	SI
LABIANCA VINCENZO	SI	VENTURA FABRIZIO	SI
LOIODICE TOMMASO			

PRESENTI N. 20

ASSENTI N. 5

Presiede il Presidente del Consiglio Ignazio Salerno  
Assiste il Segretario Generale Dott. Luigi D'Introno

Essendo i presenti nel numero di 20 in prima convocazione, l'Assemblea è legale a mente dell'art. 19 del vigente Statuto Comunale.

## SEDUTA PUBBLICA

- Argomento iscritto al n. 10 dell'ordine del giorno –

**Assessori presenti: Scaringella Francesco, Musci Luigi, Nesta Gaetano, Perrone Luigi, Tandoi Giulia, Zezza Marialuisa.**

Il Presidente introduce l'argomento iscritto al punto 10 dell'ordine del giorno ad oggetto: **“Art. 16 DPR 380/01: Aggiornamento tabelle parametriche e adeguamento oneri concessori- Adeguamento oneri dovuti a titolo di monetizzazione di standards urbanistici-Istituzione contributo straordinario”.**

Indi, cede la parola al Dirigente del Settore Urbanistica, **Arch. P.A. Casieri**, il quale relaziona in merito all'argomento.

Chiedono ed ottengono la parola i Consiglieri **Bucci R., Bucci L., Caputo F., Pomodoro, Marcone.**

Chiede ed ottiene la parola il Consigliere **Bucci Renato** il quale si ritiene contrario alla delibera per l'ulteriore sovraccarico alle aziende e alle imprese che vogliono ampliamenti le quali sono soggette già ad oneri concessori.

Il Consigliere **Bucci Leonardo propone un emendamento, ritiene che vada inserita nella tabella C**, per la monetizzazione degli standards, **alla lettera C, anche la zona C167, introducendo, così, anche la zona tipizzata C167.**

Chiede ed ottiene la parola il Consigliere **Caputo** il quale, oltre ad altri chiarimenti, chiede se questo contributo straordinario è obbligatorio ovvero se è a discrezione del Consiglio Comunale.

**L'Architetto Casieri** risponde al Consigliere Caputo affermando che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di Comuni in relazione a cinque parametri.

Si dà atto che si allontanano dall'aula gli Assessori Tandoi e Zezza ed il Consigliere Bucci Renato.

Interviene, per ulteriori chiarimenti, anche l'Assessore all'Urbanistica, **Perrone Luigi.**

Gli interventi sono integralmente riportati nell'allegato resoconto stenografico che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

Il Presidente, a questo punto, dopo aver riformulato l'emendamento che consiste nell'**aggiungere alla Tabella C – lettera C, alla zona C anche la zona C167**, pone in votazione l'emendamento proposto dal Consigliere Bucci Leonardo, previa verifica da parte del Segretario dei Consiglieri presenti confermata nel numero di 19, mediante sistema elettronico.

**Eseguita la votazione**, con lo stesso sistema elettronico, **l'emendamento viene approvato con n. 14 voti favorevoli e n. 5 astenuti (Bovino, Fiore, Marccone, Mazzone, Ventura).**

Indi, **viene posto in votazione**, con lo stesso sistema, **l'intero provvedimento così come emendato che viene approvato con n. 14 voti favorevoli e n. 5 astenuti (Bovino, Fiore, Marccone, Mazzone, Ventura).**

In base a tale risultato, il C.C. adotta la seguente deliberazione:

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

La legge 10/77, poi abrogata dal DPR 380/01, ha introdotto nell'ordinamento giuridico italiano l'obbligo per il titolare della concessione edilizia, oggi permesso di costruire, di corrispondere al Comune un contributo da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La suddetta disciplina è stata successivamente innovata e oggetto dell'art. 16 del DPR 380/01.

Il contributo si compone di due quote: una parametrata sul costo di costruzione dell'immobile e l'altra commisurata al costo delle opere di urbanizzazione.

Gli oneri concessori, secondo la giurisprudenza e dottrina tributaria, hanno natura giuridica di "contributo", che consiste in un'entrata pubblica di natura tributaria che l'ente impositore, in questo caso il Comune, realizza sotto forma di prelievo coattivo di ricchezza a carico dei soggetti gravati per il fatto che costoro traggono un vantaggio diretto o indiretto dalla realizzazione di determinati servizi pubblici, pur non avendoli espressamente richiesti.

In particolare, relativamente agli oneri concessori ex art.16 DPR 380/01, la giurisprudenza amministrativa ha costantemente evidenziato che il rilascio del permesso di costruire si configura come fatto costitutivo e presupposto giuridico dell'obbligo del richiedente di corrispondere il relativo contributo per oneri di urbanizzazione e cioè gli oneri affrontati dal Comune per la esecuzione delle opere necessarie affinché l'area interessata sia idonea e attrezzata al recepimento dell'insediamento assentito e per le quali l'area stessa acquisisce un beneficio economicamente rilevante.

Peraltro, vedasi sentenze del Consiglio di Stato nn. 5546 del 30.12.2016, 1108/11, 8757/09, il contributo per oneri di urbanizzazione è dovuto per il semplice rilascio del permesso di costruire, senza che neanche rilevi la già intervenuta realizzazione di opere di urbanizzazione.

Ai sensi del prefato art.16 c.4 dpr 380/01 "*L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di comuni in relazione*".

Nel Comune di Corato, in osservanza prima della Legge 10/1977 e poi del DPR 380/01, è stata definita con distinti provvedimenti l'incidenza degli oneri concessori nel rispetto della normativa di settore.

Da ultimo, con deliberazione di G.C. n. 130 del 20.10.2011, successivamente modificata dalla delibera di G.C. n.29 del 10.03.2012, si è proceduto all'adeguamento del contributo commisurato al

costo di costruzione dei nuovi edifici a metro quadrato di superficie, sulla base di quello determinato dalla Regione Puglia in € 646,18, giusta Delibera di G.R. n. 766/2010, relativamente alle costruzioni ricadenti nelle diverse zone omogenee del vigente P.R.G.; con la stessa delibera sono state adeguate all'indice ISTAT le tabelle per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, relativamente alle costruzioni ricadenti nelle diverse zone omogenee del vigente P.R.G. nonchè le modalità di versamento del contributo medesimo e l'aggiornamento dei costi di monetizzazione delle aree a standard in caso di impossibilità di materiale cessione da parte del privato al Comune.

Atteso che il comma 6 dell'art.16 del DPR 380/01 prevede che *"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"*, essendo decorsi cinque anni dai citati provvedimenti di adeguamento, si rende necessario procedere ad un ulteriore aggiornamento.

Peraltro, l'art.17 c.1 lettera g) della L. 164/14, di conversione del D.L. 133/14 così detto "Sblocca Italia", novellando l'art.16 c.4 del dpr 380/01 ed aggiungendo la lettera d) ter, ha introdotto un contributo straordinario legato alla realizzazione di interventi edilizio in variante agli strumenti urbanistici comunali, generale e attuativi.

Infatti, la nuova disposizione espressamente prevede che l'incidenza degli oneri concessori è definita anche *"alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche"*.

Taanto premesso, con il presente provvedimento si intende:

- 1) aggiornare, come per legge, gli oneri concessori già stabiliti nonchè il costo della monetizzazione degli standard urbanistici;
- 2) istituire il contributo straordinario di cui all'art.16 c.4 lettera d) ter relativo ad interventi di variante urbanistica.

### **1) Aggiornamento oneri concessori.**

Come prima evidenziato, il comma 6 dell'art.16 del DPR 380/01 testualmente recita: *"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"*.

Il successivo comma 9 a sua volta precisa che *" Il costo di costruzione 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 lo stesso provvedimento 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, 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 al permesso di costruire 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"*.

Ancora, il comma 10 conclude: *"Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai*

*progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'[articolo 3, comma 1, lettera d\)](#), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni".*

All'uopo, giova evidenziare che l'art. 36 della L.R. 6/79 e s.m.i. prevede che il contributo afferente il costo di costruzione nei Comuni della Puglia viene fissato nella misura del 5% del costo di costruzione; prevede inoltre che il contributo afferente al costo di costruzione degli edifici e/o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, viene determinato dal Consiglio Comunale applicando al costo documentato di costruzione un'aliquota compresa fra il 5% ed il 10% da stabilirsi in relazione ai diversi tipi di attività; prevede infine che, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, i costi di costruzione individuati dai Comuni non devono in ogni caso superare i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del primo comma dell'art. 6 della legge 10/1977.

Il costo di costruzione dei nuovi edifici, riferito al metro quadrato di superficie, è stato determinato dalla Regione Puglia in € 646,18, giusta Delibera di G.R. n. 766 del 23.03.2010, come da B.U.R.P. n. 64 del 12.04.2010, con le modalità di determinazione stabilite dal D.M. 10.05.1977 n.801 e con la percentuale del 5%; con la stessa Delibera di G.R. è stato determinato anche il costo base per gli interventi di recupero primario in € 387,27/mq.

Poichè tali importi vanno adeguati all'indice ISTAT, si rileva a tal proposito che la variazione dell'indice ISTAT, nel periodo Aprile 2010 – Marzo 2017, è stata pari a circa il 8,4%; per cui il costo di costruzione aggiornato è pari a € 700,46/mq, mentre il costo base per gli interventi di recupero primario aggiornato è pari a € 419,80/mq. Infine, la variazione dell'indice ISTAT, per la determinazione dell'aggiornamento delle tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nel periodo Novembre 2011 - Marzo 2017, è stata pari a circa il 4,3%.

Al tempo stesso, con il presente provvedimento è necessario procedere ad una revisione dei costi di monetizzazione delle aree a standard, in alternativa alla materiale cessione così come previsto dalle norme tecniche di attuazione del PRG, secondo lo schema classico dell'istituto civilistico della "datio in solutum" (ossia dazione in pagamento) di cui all'art. 1197 c.c., quale negozio giuridico alternativo all'adempimento dell'obbligazione originaria in base all'accordo tra creditore (in questo caso il Comune) e debitore (il titolare del permesso di costruire) che ha ad oggetto l'esecuzione di una prestazione "diversa" da quella originariamente dovuta.

A tal fine, la revisione degli attuali parametri dei costi di monetizzazione delle aree a standards, parametrati al valore venale delle aree cui si riferiscono, va effettuata tenendo conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare di compravendita delle aree così come diversamente tipizzate dal vigente PRG.

All'uopo, il Settore Urbanistica e Sviluppo Economico, giusta nota del 09/03/2017- prot. n. 10152, ha formalmente richiesto ai notai svolgenti attività a Corato di conoscere i valori venali dei suoli oggetto di compravendita rogati negli ultimi cinque anni, in relazione alle differenti tipizzazioni urbanistiche.

In riscontro alla suddetta nota, i suddetti notai hanno prodotto - in diversa misura e maniera - i richiesti atti dai quali si evince, sostanzialmente, una flessione in media stimata pari al 40% dei valori dei suoli rispetto all'ultima rilevazione del 2011 in relazione alle diverse tipizzazioni urbanistiche di PRG.

Tanto premesso, tenendo conto che relativamente alla quota afferente gli oneri di urbanizzazione l'aggiornamento ISTAT di cui all'art. 7 della l.r. 6/79 è stato determinato nella misura del 4,3% degli importi tabellari attuali, mentre per la quota afferente al contributo sul costo di costruzione è stato determinato nella misura dell'8,4%, il Settore Urbanistica e Sviluppo Economico ha elaborato un quadro riepilogativo (allegato al presente provvedimento) delle tabelle aggiornando sia il contributo sul costo di costruzione per le nuove costruzioni e quello per gli interventi di recupero

primario sulla base della Delibera di G.R. n. 766/2010, sia quello sulle opere di urbanizzazione (U.P. e U.S.), differenziate per le diverse zone omogenee del vigente PRG, per le costruzioni a carattere residenziale, turistico, commerciale, direzionale, industriale, artigianale, agricolo, nel rispetto della L.R. n. 6/1979, oltre ad aggiornare il contributo sulla monetizzazione degli standard, alla luce dei valori venali medi così come sopra descritti.

## **2) Istituzione contributo straordinario ex art.16 c.4 lettera d) ter dpr 380/01 relativo ad interventi di variante urbanistica**

Come detto, all'art. 16, comma 4 del Dpr 380/2001 è stata aggiunta la lettera d-ter) con cui è espressamente previsto che nella definizione delle tabelle parametriche gli oneri di urbanizzazione sono determinati anche in relazione *“alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, viene suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata e da quest'ultima versato al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali con riferimento al valore di tale contributo”*.

La previsione codifica a livello nazionale un istituto che nella regolamentazione di alcuni enti locali aveva già trovato da tempo un utilizzo: quello del contributo straordinario da applicare al plusvalore generato da un intervento di trasformazione edilizia come uno degli aspetti della negoziazione tra pubblica amministrazione e privati.

Ci si riferisce, in sostanza, ai progetti di impianti produttivi, nelle rispettive modalità attuative, in ampliamento di quelli esistenti o di nuova realizzazione ex art.8 dpr 160/10 in variante al PRG o agli strumenti urbanistici attuativi di competenza del SUAP.

Peraltro, a livello comunale, già con delibera di G.M. n. 130 del 20.10.2011, successivamente modificata dalla delibera di G.M. n.29 del 10.03.2012, erano stati previsti gli oneri di trasformazione fondiaria in relazione a progetti di impianti produttivi in variante agli strumenti urbanistici.

Il contributo straordinario di cui all'art.16 c.4 lettere d) ter del DPR 380/01 si configura, quindi, più che come criterio di calcolo degli oneri di urbanizzazione “ordinari”, come un ulteriore onere rapportato all'aumento di valore che le aree e gli immobili avranno per effetto di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso.

Il dato certo è che, rispetto agli oneri di urbanizzazione che, come è noto, sono determinati al momento del rilascio del permesso di costruire, il “maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso” attiene ad una decisione pianificatoria che precede lo stesso.

Inoltre, gli oneri di urbanizzazione sono calcolati e dovuti in base al carico urbanistico che determina l'intervento mentre, come espressamente previsto nella norma in commento, il “maggior valore” è corrisposto sotto forma di “contributo straordinario” nei soli casi in cui lo stesso sia conseguente ad una variante urbanistica, deroga o cambio di destinazione d'uso.

E', quindi, evidente che tale “contributo straordinario” è aggiuntivo rispetto agli oneri di urbanizzazione nei casi in cui, a monte dell'intervento, vi sia una determinata scelta pianificatoria di natura eccezionale e cioè nei casi di cui all'rt.8 dpr 160/10: saremmo altrimenti in presenza di una mera imposizione aggiuntiva.

In tale ottica è evidente che il contributo non può trovare applicazione nei casi di interventi ordinari derogatori al PRG che attribuiscono premialità predefinite e tipizzate ma che tuttavia non costituiscono variante urbanistica in base ad espresse previsioni normative come previsto dalle leggi

regionali in materia di Piano Casa, residenzializzazione dei sottotetti, efficientamento energetico, ecc.

Parimento, non sono assoggettati al suddetto contributo straordinario i progetti in variante allo strumento urbanistico generale approvati attraverso accordi di programma per interventi pubblici.

Sono altresì escluse le varianti generali al PRG.

E' evidente, pertanto, che il contributo in parola sarà dovuto tutte le volte in cui è proposto da un privato all'Amministrazione Comunale un intervento in variante o in deroga alle previsioni di piano, che richiedono un pronunciamento, in base alla normativa vigente, da parte del Consiglio Comunale, avente natura discrezionale in base ad un adeguato bilanciamento di interessi pubblici e privati sottesi all'intervento derogatorio.

La necessità di tale pronunciamento di carattere discrezionale, volto ad estendere la sfera giuridica del proponente rispetto a quanto ordinariamente attribuito dagli strumenti urbanistici ed alle misure legislative direttamente e tassativamente applicabili, implica la condivisione fra pubblico e privato del relativo vantaggio.

Date tali premesse e così definita l'area di applicazione del contributo straordinario ex art. 16 c.4 lett. d) ter del dpr 380/01, e cioè i progetti in variante agli strumenti urbanistici ex art.8 dpr 160/10, occorre definire i parametri per la determinazione del contributo, per le varie tipologie di variante, dovuto a titolo di variante urbanistica.

All'uopo giova evidenziare quanto segue.

L'istituto della variante urbanistica ex art.8 dpr 160/10 a servizio di impianti e iniziative industriali presuppone, nel caso di nuovo insediamento, quali condizioni necessarie e sufficienti, la dimostrazione dell'inesistenza e dell'insufficienza di aree urbanisticamente compatibili con il progetto e dunque di aree produttive secondo la tipizzazione impressa dal PRG. Tale condizione in base alla D.G.R. 2581/11, non è richiesta nel caso di ampliamento di preesistente impianto produttivo.

In ogni caso, le due descritte tipologie di interventi ammissibili in variante urbanistica ex art.8 dpr 160/10 presuppongono comunque, entrambe, la necessità per l'azienda istante di disporre di nuove o maggiori aree tipizzate dagli strumenti urbanistici come industriali, rectius produttive.

Infatti, sia che un'impresa voglia insediarsi in area non tipizzata come zona "D" dal vigente PRG (ed in tal caso la variante consisterà nel mutamento di destinazione urbanistica dell'area) sia che un'impresa, già attiva in area "D", abbia necessità di nuovi volumi o superfici coperte o altezze superiori rispetto ai corrispondenti indici massimi già occupati nel medesimo lotto (ed in tal caso la variante urbanistica consisterà nel superamento degli indici massimi di fabbricabilità previsti per la zona D dal PRG), in tutti questi casi l'impresa stessa per dare attuazione alla propria iniziativa necessiterebbe comunque di un nuovo suolo tipizzato come zona D dal PRG, in difetto del quale non potrebbe operare.

Sicchè, secondo un criterio di evidente logica giuridica ed urbanistica, al fine di calcolare il maggiore valore dell'area ex art.16 c.4 lett. d) ter del dpr 380/01 interessata dalla variante urbanistica si prenderà come parametro il valore venale di un suolo ricadente in zona industriale, individuato in base agli atti notarili registrati e trascritti di compravendita, sul quale verrà applicata la quota parte del 50% come previsto dal più volte richiamato art.16 c.4 lett. d) ter del dpr 380/01.

All'uopo, il Settore Urbanistica e Sviluppo Economico, giusta nota del 09/03/2017- prot. n. 10152, ha formalmente richiesto ai notai svolgenti attività a Corato di conoscere i valori venali dei suoli oggetto di compravendita rogati negli ultimi cinque anni, urbanisticamente tipizzati come zona D.

In riscontro alla suddetta nota, i suddetti notai hanno prodotto - in diversa misura e maniera - i richiesti atti dai quali si evince, sostanzialmente, una flessione in media stimata pari al 40% dei valori dei suoli rispetto all'ultima rilevazione del 2011 ricadenti in zona D.

**In particolare il valore medio dichiarato di tali suoli è pari a mq. 51,00.**

Applicando la quota parte del 50% sul valore così definito, come previsto dal più volte richiamato art.16 c.4 lett. d) ter del dpr 380/01, si ha che il contributo straordinario dovuto, in aggiunta agli oneri concessori, in relazione a progetti ex art. 8 dpr 160/10 è pari ad **euro 25,50**

Il contributo straordinario, quantificato come sopra, è erogato in versamento finanziario e/o cessione di aree o immobili.

Nel caso di versamento finanziario esso è corrisposto al Comune con le seguenti modalità:

- per l'intero importo da versarsi contestualmente al rilascio del permesso di costruire;
- con pagamento rateale, nei termini e modi previsti per il pagamento della quota relativa agli oneri di urbanizzazione.

Tale maggior valore è erogato dalla ditta interessata al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Tutto quanto sopra premesso

**VISTO** la Legge Regionale Puglia 12.02.1979 n.6 e ss.mm. e ii.;

**VISTO** il Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. n.380/01 artt. 16 e 17;

**VISTO** il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore Urbanistica ex art.49 D.Lgs. 267/00;

**VISTO** il parere di regolarità contabile espresso dal Dirigente del Settore Ragioneria e Finanze ex art.49 D.Lgs. 267/00;

**VISTO** il parere espresso dalla competente Commissione Consiliare;

**VISTO** l'esito delle votazioni,

## **DELIBERA**

- 1. ADEGUARE** ed aggiornare il contributo sul costo di costruzione alla L.R. n. 6/79 e alla Delibera di G.R. n. 766/2010, istituendo una nuova tabella "A" sia per gli interventi di nuova costruzione che per gli interventi di recupero primario, che sostituisce quella di cui alla delibera di delibera di G.M. n. 130 del 20.10.2011, modificata dalla delibera di G.M. n.29 del 10.03.2012.
- 2. ADEGUARE** ed aggiornare il contributo sugli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria alla L.R. n. 6/79, istituendo una nuova tabella parametrica "B" per



l'applicazione del contributo, che sostituisce quella di cui alla delibera di delibera di G.M. n. 130 del 20.10.2011, modificata dalla delibera di G.M. n.29 del 10.03.2012.

3. **ADEGUARE** ed aggiornare i costi di monetizzazione degli standard nelle varie zone omogenee del vigente PRG, istituendo una nuova tabella "C", che sostituisce quella di cui alla delibera di delibera di G.M. n. 130 del 20.10.2011, modificata dalla delibera di G.M. n.29 del 10.03.2012.
  
4. **ISTITUIRE il contributo straordinario ex art.16 c.4 lettera d) ter dpr 380/01 relativo ad interventi di variante urbanistica** (tabella "D"), per gli interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso nella misura del 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.
  
5. **DARE ATTO** che i nuovi contributi di concessione entreranno in vigore dalla data di esecutività della presente deliberazione.

^^^^^

**Indi, il Presidente pone in votazione l'immediata eseguibilità dell'atto che viene approvata con n. 14 voti favorevoli, n. 1 voto contrario (Bovino) e n. 4 astenuti (Fiore, Marcone, Mazzone, Ventura).**

/mgv

# **TABELLA "A"**

## **CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE**

### **A) NUOVA EDIFICAZIONE ED AMPLIAMENTI**

#### **EDILIZIA RESIDENZIALE**

Viene determinato nella misura del 5% sul costo base relativo alla nuova edificazione, stabilito in € 700,46/mq, e pertanto, il contributo sul costo di costruzione è pari ad € 35,02/mq.

Detto costo sarà applicato anche nel caso di cambio di destinazione d'uso, esclusivamente nei casi in cui tale cambio preveda, per l'immobile, una modifica in aumento della categoria, o nei casi in cui la precedente destinazione d'uso dell'immobile abbia previsto un esonero degli oneri.

### **B) NUOVA EDIFICAZIONE ED AMPLIAMENTI**

#### **ATTIVITA' TURISTICHE**

Viene determinato nella misura del 10% sul costo di costruzione documentato dal professionista con computo metrico estimativo, redatto sulla base dell'elenco prezzi regionale (lavori e forniture per dare l'opera completa, funzionale ed agibile, con esclusione delle spese tecniche e dell'IVA).

In caso di mancata presentazione della documentazione di cui sopra, sarà applicato un costo di costruzione pari a € 487,80/mq, e pertanto, il contributo sul costo di costruzione sarà pari ad € 48,80/mq.

Detto costo sarà applicato anche nel caso di cambio di destinazione d'uso con o senza opere.

### **C) NUOVA EDIFICAZIONE ED AMPLIAMENTI**

#### **ATTIVITA' COMMERCIALI**

Viene determinato nella misura del 9% sul costo di costruzione documentato dal professionista con computo metrico estimativo, redatto sulla base dell'elenco prezzi regionale (lavori e forniture per dare l'opera completa, funzionale ed agibile, con esclusione delle spese tecniche e dell'IVA).

In caso di mancata presentazione della documentazione di cui sopra, sarà applicato un costo di costruzione pari a € 487,80/mq, e pertanto, il contributo sul costo di costruzione sarà pari ad € 43,90/mq.

Detto costo sarà applicato anche nel caso di cambio di destinazione d'uso con o senza opere.

### **D) NUOVA EDIFICAZIONE ED AMPLIAMENTI**

#### **ATTIVITA' DIREZIONALI**

Viene determinato nella misura del 8% sul costo di costruzione documentato dal professionista con computo metrico estimativo, redatto sulla base dell'elenco prezzi regionale (lavori e forniture per dare l'opera completa, funzionale ed agibile, con esclusione delle spese tecniche e dell'IVA).

In caso di mancata presentazione della documentazione di cui sopra, sarà applicato un costo di costruzione pari a € 542,00/mq, e pertanto, il contributo sul costo di costruzione sarà pari ad € 43,36/mq.

Detto costo sarà applicato anche nel caso di cambio di destinazione d'uso con o senza opere.

**E) NUOVA EDIFICAZIONE ED AMPLIAMENTI**  
**EDILIZIA IN ZONA AGRICOLA**

Viene determinato nella misura del 5% sul costo base relativo alla nuova edificazione, stabilito in € 487,80/mq, e pertanto, il contributo sul costo di costruzione è pari ad € 24,39/mq.

**F) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI CUI ALL'ART.10 DEL T.U.E.**

Viene determinato percentualmente sul costo di costruzione documentato dal professionista con computo metrico estimativo, redatto sulla base dell'elenco prezzi regionale (lavori e forniture per dare l'opera completa, funzionale ed agibile, con esclusione delle spese tecniche e dell'IVA), nelle seguenti misure:

- viene determinato nella misura del 5% sul costo di costruzione per l'edilizia residenziale;
- viene determinato nella misura del 10% sul costo di costruzione per le attività turistiche;
- viene determinato nella misura del 9% sul costo di costruzione per le attività commerciali;
- viene determinato nella misura del 8% sul costo di costruzione per le attività direzionali;
- viene determinato nella misura del 5% sul costo di costruzione per le attività agricole.

In caso di mancata presentazione della documentazione sarà applicato il 4% del costo base fissato in € 419,80/mq (Costo Base per recupero primario di cui alla Delibera Regionale n. 766/2010 aggiornato al febbraio 2017) e pertanto il contributo sul costo di costruzione è pari ad € 16,79/ mq.

Detto costo sarà applicato anche nel caso di divisioni di unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso.

In caso di ampliamento della superficie utile, sarà applicato il costo stabilito per le nuove costruzioni; resta salvo la possibilità di esonero in caso di incremento non superiore al 20% per gli edifici unifamiliari.

**G) NUOVA EDIFICAZIONE ED AMPLIAMENTI NON CLASSIFICABILI COME PERTINENZE** (muri di recinzione, piscine, vasche, ecc.)

Viene determinato nella misura del 5% sul costo complessivo di costruzione dell'opera, documentato dal professionista con computo metrico estimativo, redatto sulla base dell'elenco prezzi regionale (lavori e forniture per dare l'opera completa, funzionale ed agibile, con esclusione delle spese tecniche e dell'IVA), e/o con apposita documentazione nel caso di opere o forniture non contemplate nel citato elenco prezzi (preventivi di ditte costruttrici o fornitrici datati e sottoscritti).

In ogni caso il contributo sul costo di costruzione non potrà mai essere inferiore a € 559,34/mq, oltre al contributo sul costo delle urbanizzazioni.

In caso di mancata presentazione della documentazione di cui sopra, sarà applicato un costo di costruzione pari a € 433,60/mq, e pertanto, il contributo sul costo di costruzione sarà pari ad € 21,68/mq.

## TABELLA "B"

### A ) COSTRUZIONI A CARATTERE RESIDENZIALE CON SERVIZI ANNESSI

#### NUOVE COSTRUZIONI

TAB. 1

ZONE OMOGENEE	A1	A2/A3	B1	B2	C	Cr	C167	E	F
U.P.	€ 4,82	€ 4,82	€ 4,34	€ 7,65	€ 6,79	€ 15,78	€ 6,06	€ 12,85	€ 5,30
U.S.	€ 10,41	€ 10,41	€ 9,38	€ 11,97	€ 10,99	€ 10,99	€ 8,33	€ 6,03	€ 11,44
U.T.	€ 15,23	€ 15,23	€ 13,72	€ 19,62	€ 17,78	€ 26,77	€ 14,39	€ 18,88	€ 16,74

#### DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI

TAB. 2

ZONE OMOGENEE	A1	A2/A3	B1	B2	C	Cr	C167	E	F
U.P.	€ 4,83	€ 4,83	€ 3,88	€ 6,79	€ 5,95	€ 14,54	€ 5,38	€ 12,83	€ 5,30
U.S.	€ 10,40	€ 10,40	€ 8,32	€ 10,99	€ 9,63	€ 9,63	€ 7,32	€ 6,03	€ 11,44
U.T.	€ 15,23	€ 15,23	€ 12,20	€ 17,78	€ 15,57	€ 24,17	€ 12,70	€ 18,86	€ 16,74

#### RISTRUTTURAZIONE E RESTAURI

TAB. 3

ZONE OMOGENEE	A1	A2/A3	B1	B2	C	Cr	C167	E	F
U.P.	€ 2,41	€ 2,41	€ 2,90	€ 5,11	€ 5,11	€ 12,45	€ 4,61	€ 13,65	€ 5,29
U.S.	€ 5,20	€ 5,20	€ 6,24	€ 8,24	€ 8,24	€ 8,24	€ 6,24	€ 6,03	€ 11,44
U.T.	€ 7,61	€ 7,61	€ 9,14	€ 13,35	€ 13,35	€ 20,69	€ 10,85	€ 19,68	€ 16,73

**B ) EDILIZIA CONVENZIONATA - PIANI DI ZONA - ART.51 L.865/71 - REQUISITI  
PER L'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI TIPO ECONOMICO - POPOLARE AL DI FUORI  
DEI PIANI DI ZONA**

**NUOVE COSTRUZIONI**

**TAB. 4**

<b>ZONE OMOGENEE</b>	<b>A1</b>	<b>A2/A3</b>	<b>B1</b>	<b>B2</b>	<b>C</b>	<b>Cr</b>	<b>C167</b>
U.P.	€ 3,63	€ 3,63	€ 3,24	€ 5,74	€ 5,11	€ 12,45	€ 4,61
U.S.	€ 7,80	€ 7,80	€ 7,03	€ 9,30	€ 8,24	€ 8,24	€ 6,24
U.T.	€ 11,43	€ 11,43	€ 10,27	€ 15,04	€ 13,35	€ 20,69	€ 10,85

**DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI**

**TAB. 5**

<b>ZONE OMOGENEE</b>	<b>A1</b>	<b>A2/A3</b>	<b>B1</b>	<b>B2</b>	<b>C</b>	<b>Cr</b>	<b>C167</b>
U.P.	€ 3,63	€ 3,63	€ 2,90	€ 5,11	€ 4,45	€ 10,89	€ 4,04
U.S.	€ 7,80	€ 7,80	€ 6,24	€ 8,24	€ 7,22	€ 7,22	€ 5,48
U.T.	€ 11,43	€ 11,43	€ 9,14	€ 13,35	€ 11,67	€ 18,11	€ 9,51

**RISTRUTTURAZIONE E RESTAURI**

**TAB. 6**

<b>ZONE OMOGENEE</b>	<b>A1</b>	<b>A2/A3</b>	<b>B1</b>	<b>B2</b>	<b>C</b>	<b>Cr</b>	<b>C167</b>
U.P.	€ 1,76	€ 1,76	€ 2,17	€ 3,81	€ 3,81	€ 9,33	€ 3,45
U.S.	€ 3,91	€ 3,91	€ 4,68	€ 6,17	€ 6,17	€ 6,17	€ 4,68
U.T.	€ 5,67	€ 5,67	€ 6,85	€ 9,98	€ 9,98	€ 15,51	€ 8,14

**C ) COSTRUZIONI AD USO INDUSTRIALE****AMPLIAMENTI****TAB. 7**

<b>N. ADDETTI</b>	<b>1-10</b>	<b>11-50</b>	<b>51-200</b>	<b>201-1000</b>	<b>&gt;1000</b>
U.P.	€ 2,78	€ 3,32	€ 3,71	€ 4,04	€ 4,52
U.S.	€ 1,41	€ 1,41	€ 1,41	€ 1,41	€ 1,41
U.T.	€ 4,19	€ 4,72	€ 5,12	€ 5,44	€ 5,92

**NUOVI INSEDIAMENTI****TAB. 8**

<b>N. ADDETTI</b>	<b>1-10</b>	<b>11-50</b>	<b>51-200</b>	<b>201-1000</b>	<b>&gt;1000</b>
U.P.	€ 4,25	€ 4,98	€ 5,49	€ 6,07	€ 6,79
U.S.	€ 2,13	€ 2,13	€ 2,13	€ 2,13	€ 2,13
U.T.	€ 6,37	€ 7,10	€ 7,61	€ 8,20	€ 8,92

**NUOVI INSEDIAMENTI ZONE P.I.P.****TAB. 9**

<b>N. ADDETTI</b>	<b>1-10</b>	<b>11-50</b>	<b>51-200</b>	<b>201-1000</b>	<b>&gt;1000</b>
U.P.	€ 3,77	€ 4,42	€ 4,95	€ 5,40	€ 6,05
U.S.	€ 1,90	€ 1,90	€ 1,90	€ 1,90	€ 1,90
U.T.	€ 5,66	€ 6,32	€ 6,85	€ 7,30	€ 7,95

**D ) COSTRUZIONI A CARATTERE COMMERCIALE - TERZIARIO DELLA ZONA Dc****TAB. 10**

<b>INTERVENTO EDILIZIO</b>	<b>RISTRUTTURAZIONE E RESTAURO</b>	<b>AMPLIAMENTI</b>	<b>NUOVI INSEDIAMENTI</b>
U.P.	€ 3,42	€ 4,26	€ 8,55
U.S.	€ 4,58	€ 5,72	€ 11,44
U.T.	€ 8,00	€ 9,97	€ 19,99

**E ) INDUSTRIE PER LA TRASFORMAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI**  
**ZOOTECNIE, ARTIGIANATO**

**AMPLIAMENTI**

**TAB. 11**

<b>N. ADDETTI</b>	<b>1-10</b>	<b>11-50</b>	<b>51-200</b>	<b>201-1000</b>	<b>&gt;1000</b>
U.P.	€ 1,03	€ 1,22	€ 1,36	€ 1,37	€ 1,68
U.S.	€ 0,53	€ 0,53	€ 0,53	€ 0,53	€ 0,53
U.T.	€ 1,56	€ 1,75	€ 1,89	€ 1,90	€ 2,21

**NUOVI INSEDIAMENTI**

**TAB. 12**

<b>N. ADDETTI</b>	<b>1-10</b>	<b>11-50</b>	<b>51-200</b>	<b>201-1000</b>	<b>&gt;1000</b>
U.P.	€ 1,56	€ 1,83	€ 2,07	€ 2,25	€ 2,50
U.S.	€ 0,77	€ 0,77	€ 0,77	€ 0,77	€ 0,77
U.T.	€ 2,34	€ 2,60	€ 2,84	€ 3,02	€ 3,28

**NUOVI INSEDIAMENTI IN ZONE P.I.P.**

**TAB. 13**

<b>N. ADDETTI</b>	<b>1-10</b>	<b>11-50</b>	<b>51-200</b>	<b>201-1000</b>	<b>&gt;1000</b>
U.P.	€ 1,03	€ 1,22	€ 0,32	€ 1,48	€ 1,68
U.S.	€ 0,53	€ 0,53	€ 0,53	€ 0,53	€ 0,53
U.T.	€ 1,56	€ 1,75	€ 0,86	€ 2,01	€ 2,21



**F ) ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO NELLE ZONE D1/A, D1/B, D2, D3**

**TAB. 14**

<b>ZONE INDUSTRIALI</b>	<b>D1/A</b>	<b>D1/B</b>	<b>D2</b>	<b>D3</b>
U.P.	€ 22,03	€ 22,03	€ 22,03	€ 22,03
U.S.	€ 18,32	€ 18,32	€ 18,32	€ 18,32
U.T.	€ 40,34	€ 40,34	€ 40,34	€ 40,34

**G ) ATTREZZATURE COLLETTIVE NELLE ZONE D1/A, D1/B, D2, D3**

**TAB. 15**

<b>ZONE INDUSTRIALI</b>	<b>D1/A</b>	<b>D1/B</b>	<b>D2</b>	<b>D3</b>
U.P.	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62	€ 15,62
U.S.	€ 18,32	€ 18,32	€ 18,32	€ 18,32
U.T.	€ 33,94	€ 33,94	€ 33,94	€ 33,94

**H ) ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO E ATTREZZATURE COLLETTIVE  
NELLA ZONA Dc**

**TAB. 16**

U.P.	€ 22,03
U.S.	€ 18,32
U.T.	€ 40,34

# **TABELLA "C"**

## **MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD (Fi)**

### **a) "ZONA B1" Nuova edificazione ed ampliamenti**

Viene stabilito in € 132,00/mq. Solo nei casi in cui si intervenga con interventi edilizi diretti (Permesso di Costruire), il costo di monetizzazione degli standard è pari a € 66,00/mq.

### **b) "ZONA B2" Nuova edificazione ed ampliamenti**

Viene stabilito in € 88,00/mq. Solo nei casi in cui si intervenga con interventi edilizi diretti (Permesso di Costruire), il costo di monetizzazione degli standard è pari a € 44,00/mq.

### **c) "ZONA C" Nuova edificazione ed ampliamenti – Zona C167**

Viene stabilito in € 88,00/mq. Solo nei casi in cui si intervenga con interventi edilizi diretti (Permesso di Costruire), il costo di monetizzazione degli standard è pari a € 44,00/mq.

### **d) "ZONA Cr" Nuova edificazione ed ampliamenti**

Viene stabilito in € 49,00/mq.

### **e) "ZONA D" Nuova edificazione ed ampliamenti**

Viene stabilito in € 51,00/mq.

### **i) "ZONA E" Nuova edificazione ed ampliamenti**

Viene stabilito in € 15,00/mq.

### **h) ZONA "F" Attrezzature di interesse collettivo**

Viene stabilito in euro € 88,00/mq.

N.B. Nei casi previsti dalle L.R. nn.14/09 e 33/07 e ss.mm.ii., è possibile effettuare la monetizzazione delle aree a parcheggio privato. Si utilizzano gli stessi valori della monetizzazione degli standards.

## **TABELLA "D"**

### ***CONTRIBUTO STRAORDINARIO A TITOLO DI TRASFORMAZIONE FONDIARIA***

Viene stabilito in € 25,50/mq a carico del soggetto privato (essendo pari al 50% del valore dei suoli industriali in osservanza dell'art.16 c.4 lett. d) ter del dpr 380/01).

Del che si è redatto il presente verbale che letto ed approvato viene sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**  
Ignazio Salerno

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Dott. Luigi D'Introno

---

Il sottoscritto Dott. Luigi D'Introno, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 04/04/2017 (N. 1082 Reg. Pubbl.), giusta relazione del messo comunale;

- è divenuta esecutiva il 30.03.2017

- decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione;
- perché dichiarata immediatamente eseguibile;

Dalla Sede Comunale, lì 04.04.2017

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Dott. Luigi D'Introno