



Città di Mesagne

Sportello Unico Edilizia - SUE

GUIDA PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Rev. Dicembre 2025_2



Sommario

1.	Premessa	3
2.	Il contributo di costruzione.....	3
3.	Individuazione parametri di calcolo.....	3
3.1.	Costo di costruzione	4
3.1.1.	<i>Determinazione dell'incremento del costo di costruzione per edifici residenziali con caratteristiche tipologiche superiori</i>	4
3.2.	Oneri di urbanizzazione.....	8
3.3.	Onere ecologico	8
3.4.	Superfici di calcolo.....	9
3.5.	Tipologia di intervento	10
4.	Formula per il calcolo del contributo di costruzione	12
5.	Esemplificazione del calcolo del contributo di costruzione.....	13
5.1.	Nuova costruzione o ampliamento	14
5.2.	Demo-ricostruzione.....	14
5.3.	Ristrutturazione.....	15
5.4.	Restauro e risanamento Conservativo	15
5.5.	Manutenzione straordinaria.....	15
5.6.	Frazionamento e accorpamento	15
5.7.	Cambio di destinazione d'uso	15
5.8.	Interventi di completamento	16
6.	Casi di gratuità o riduzione del contributo di costruzione.....	16
7.	Accertamento di conformità.....	17
8.	Fiscalizzazione.....	19
9.	Monetizzazione.....	20
10.	Rateizzazione.....	20
11.	Rimborso	21
12.	Casi di particolari opere	21
13.	Contributo straordinario	21
14.	Riferimenti	23



1. Premessa

La presente trattazione ha lo scopo di dare indicazioni ai tecnici progettisti circa le modalità di calcolo del contributo di costruzione da corrispondere al Comune nell'ambito dei procedimenti di formazione dei titoli necessari alla esecuzione degli interventi edilizi.

2. Il contributo di costruzione

Il contributo di costruzione è dovuto per interventi a titolo oneroso ed è pari alla somma di due componenti: la quota costo di costruzione e la quota oneri di urbanizzazione. La prima costituisce una quota versata al Comune a seguito dell'incremento del valore dell'immobile oggetto di intervento, mentre la seconda copre i costi di realizzazione e gestione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In alcuni casi, in luogo della quota costo di costruzione, è previsto il pagamento di un "onere ecologico" che integra gli oneri di urbanizzazione al fine di ristorare i costi ambientali gravanti sulla collettività generati dall'insediamento.

Tabella A

Calcolo contributo di costruzione*	
Destinazione Urbanistica	Componenti del contributo
Residenziale	Quota di contributo relativa al costo di costruzione + Quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione
Turistica-ricettiva, commerciale e direzionale previste in edifici residenziali (qualora la superficie netta (Sn) di detti ambienti e dei relativi accessori (Sa), valutati questi ultimi al 60%, non sia superiore al 25% della superficie utile abitabile)	Quota di contributo relativa al costo di costruzione + Quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione
Turistica-ricettiva, commerciale, direzionale	Quota di contributo relativa al costo di costruzione + Quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione
Rurale (residenza rurale)**	Quota di contributo relativa al costo di costruzione + Quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione
Rurale (agrituristiche)	Non dovuto (attività svolta dall'imprenditore agricolo e funzionale all'azienda agricola - L. R. n. 42 del 2013)
Rurale (produttivo a livello non professionale)	Quota di contributo relativa al costo di costruzione + Quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione
Produttiva-industriale, artigianale, Rurale (produttiva)	Quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione + Quota onere ecologico

Tabella A "Calcolo contributo di costruzione"

(*) Al contributo di costruzione calcolato va detratta la quota relativa all'autorimessa, limitatamente alla superficie necessaria al rispetto della dotazione prevista dalla L. 122/89

(**) Esclusi i casi di gratuità per l'imprenditore agricolo a titolo principale (requisito soggettivo), con acquisizione di certificazione rilasciata da Servizio Provinciale Agricoltura di Brindisi, attestante la idoneità tecnica e produttiva degli interventi, nei termini di cui all'articolo 9, comma 6, della L. R. n. 6 del 12/02/1979 (requisito oggettivo)

3. Individuazione parametri di calcolo

Il contributo di costruzione è determinato in base a parametri che vengono definiti dal Consiglio Comunale e dalla normativa di settore, inerenti la quota del costo di costruzione, quella degli oneri di urbanizzazione e quella dell'onere ecologico, nonché la superficie di calcolo e la tipologia di intervento.



3.1. Costo di costruzione

Relativamente alla quota costo di costruzione, il Consiglio Comunale stabilisce, per gli immobili a destinazione Residenziale, il costo unitario (Ccu) per tipologia di intervento (nuova costruzione, ristrutturazione, manutenzione straordinaria, ecc.), adattando al contesto locale (nei modi previsti dalla L.R. n. 6/79) il Costo per la realizzazione di interventi di edilizia Residenziale Pubblica agevolata e sovvenzionata, stabilito dalla Regione Puglia; tale costo di costruzione unitario è soggetto ad incrementi (non superiori al 50%) per edifici con caratteristiche tipologiche superiori (taglia della superficie utile abitabile - Su, incidenza della superficie netta non residenziale – Snr - rispetto alla superficie utile, caratteristiche specifiche). Per le destinazioni Turistico-ricettive, Commerciali e Direzionali il costo deve essere adeguatamente documentato dal progettista. Per le destinazioni produttive, in luogo del costo di costruzione va determinato l'onere ecologico. Il Consiglio Comunale stabilisce, inoltre, la quota percentuale di incidenza del costo di costruzione (e quindi quella da versare al Comune) variabile tra il 5 ed il 20%, in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

Tabella B

Parametro "Costo di Costruzione"		
Destinazione Urbanistica	Costo costruzione unitario (Ccu)	Incidenza percentuale del costo di costruzione (Ipcc)
Residenziale	Stabilito dal Consiglio Comunale, per tipologia di intervento, oltre ad incremento previsto per edifici con caratteristiche tipologiche superiori (Icc)	Stabilito par al 5% del parametro, ai sensi dell'art. 36 della L.R. n. 6/1979
Turistica-ricettiva, commerciale e direzionale previste in edifici residenziali (qualora la superficie netta (Sn) di detti ambienti e dei relativi accessori (Sa), valutati questi ultimi al 60%, non sia superiore al 25% della superficie utile abitabile)	Vedi residenziale	Vedi Residenziale
Turistica-ricettiva, commerciale, direzionale	Costo documentato dal progettista (Ccd)	Stabilito dal Consiglio Comunale, tra il 5 ed il 20% del parametro
Rurale (residenza rurale)*	Vedi Residenziale	Vedi Residenziale
Rurale (produttivo a livello non professionale)	Costo documentato dal progettista (Ccd)	Stabilito dal Consiglio Comunale, tra il 5 ed il 20% del parametro
Produttiva-industriale, artigianale Rurale (produttiva)	Non dovuto	Non dovuto

Tabella B "Parametro costo di costruzione"

(*) Esclusi i casi di gratuità per l'imprenditore agricolo a titolo principale (requisito soggettivo), con acquisizione di certificazione rilasciata da Servizio Provinciale Agricoltura di Brindisi, attestante la idoneità tecnica e produttiva degli interventi, nei termini di cui all'articolo 9, comma 6, della L. R. n. 6 del 12/02/1979 (requisito oggettivo)

3.1.1. Determinazione dell'incremento del costo di costruzione per edifici residenziali con caratteristiche tipologiche superiori

Il costo di costruzione unitario per la destinazione residenziale è soggetto ad incrementi (non superiori al 50%) per edifici con caratteristiche tipologiche superiori, come definite dal D.M. 801 del 10/05/1977 (taglia della superficie utile abitabile - Su, incidenza della superficie netta non residenziale – Snr - rispetto alla superficie utile, caratteristiche specifiche). Il decreto ha previsto un prospetto di calcolo costituito da 6 tabelle parametriche tra le quali quelle dalla 1 alla 4 che contribuiscono a determinare la Classe di appartenenza dell'edificio (post intervento) per un range compreso tra la Classe I e la Classe XI, ad ognuna delle quali corrisponde una percentuale di maggiorazione, compresa tra il 5% ed il 50%, da applicare al costo di costruzione unitario (Ccu). Si riporta il prospetto di calcolo allegato al suddetto Decreto:



Città di Mesagne

Sportello Unico Edilizia - SUE

Tabella 1 – Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

Classi di superficie (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% incremento (art. 5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95				0	
> 95 → 110				5	
> 110 → 130				15	
> 130 → 160				30	
> 160				50	

Su

SOMMA ----> i 1

Tabella 2 – Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale. (art. 2)

DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi e accessori (mq)
(7)	(8)
a Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze	
b Autorimesse singole collettive	
c Androni di ingresso e porticati liberi	
d Logge e balconi	
Snr	

$\frac{Snr}{Su} \times 100 = \dots\dots\dots \%$

Tabella 3 – Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art.6)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale $\frac{Snr}{Su} \times 100$	Ipotesi che ricorre	% incremento
(9)	(10)	(11)
≤ 50		0
> 50 → 75		10
> 75 → 100		20
> 100		30

i 2

Tab. 5 - SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(17)	(18)	(19)
1 Su (art. 3)	Superficie utile abitabile	
2 Snr (art. 2)	Superficie netta non residenziale	
3 60 % Snr	Superficie ragguagliata	
4 = 1+3 Sc (art. 2)	Superficie complessiva	

Tabella 4 – Incremento per particolari caratteristiche (art.7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(12)	(13)	(14)
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50

i 3

Totale incrementi: $i = i1 + i2 + i3$

Tab. 6 - SUPERFICI PER ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(20)	(21)	(22)
1 Sn (art. 9)	Superficie netta non residenziale	
2 Sa (art.9)	Superficie accessori	
3 60 % Sa	Superficie ragguagliata	
4 = 1+3 St (art. 9)	Superficie totale non residenziale	

Classe	I	percentuale di incremento	fino a 5	inclusa:	nessuna maggiorazione
Classe II:	-	-	da 6 a 10	inclusa:	maggiorazione del 5 %
Classe III:	-	-	da 11 a 15	inclusa:	maggiorazione del 10 %
Classe IV:	-	-	da 16 a 20	inclusa:	maggiorazione del 15 %
Classe V:	-	-	da 21 a 25	inclusa:	maggiorazione del 20 %
Classe VI:	-	-	da 26 a 30	inclusa:	maggiorazione del 25 %
Classe VII:	-	-	da 31 a 35	inclusa:	maggiorazione del 30 %
Classe VIII:	-	-	da 36 a 40	inclusa:	maggiorazione del 35 %
Classe IX:	-	-	da 41 a 45	inclusa:	maggiorazione del 40 %
Classe X:	-	-	da 46 a 50	inclusa:	maggiorazione del 45 %
Classe XI:	-	-	oltre il 51	inclusa:	maggiorazione del 50 %



Nella TABELLA 1 si trascrivono nella corrispondente casella orizzontale delle colonne (2) e (3) il numero degli alloggi e la relativa superficie abitabile (Su) calcolata a norma dell'art. 3 del D.M. ossia al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi. Si riporta nella colonna (4) il rapporto tra la superficie utile abitabile dei singoli alloggi e la Su totale, determinata all'ultima casella orizzontale della colonna (3). Tale rapporto, moltiplicato per il corrispondente incremento percentuale ricavato dalla colonna 5, determina nelle singole caselle orizzontali della colonna (6), i valori la cui somma costituisce l'incremento (i1) relativo alla superficie utile.

Tabella 1 – Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

Classi di superficie (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% incremento (art. 5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95				0	
> 95 → 110				5	
> 110 → 130				15	
> 130 → 160				30	
> 160				50	
Su			SOMMA ----> i 1		

+

Nella TABELLA 2 si elencano nelle apposite caselle orizzontali della colonna (8) le superfici dei servizi e degli accessori relativi alla residenza (ex art. 2 del D.M.), misurate come descritto per le Su della Tabella 1, la cui somma (Snr) serve per stabilire la loro incidenza percentuale rispetto alla superficie utile totale (Su) della Tabella 1 mediante la formula: $Snr / Su \times 100$, che permette di identificare, nella Tabella 3, la corrispondente casella di colonna (10) ai fini dell'applicazione del corrispondente incremento della colonna 11 che si riporta a margine della stessa tabella 3 (i2).

Tabella 2 – Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale. (art. 2)

DESTINAZIONI		Superficie netta di servizi e accessori (mq)
(7)		(8)
a	Cantinerie, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze	
b	Autorimesse singole collettive	
c	Androni di ingresso e porticati liberi	
d	Logge e balconi	
Snr		

$$\frac{Snr}{Su} \times 100 = \dots\dots\dots \%$$

Tabella 3 – Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art.6)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale $\frac{Snr}{Su} \times 100$	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(9)	(10)	(11)
≤ 50		0
> 50 → 75		10
> 75 → 100		20
> 100		30

i 2

+

Nella TABELLA 4, qualora l'edificio presenti una o più delle caratteristiche di seguito elencate, come individuate dall'art. 7 del D.M., si dovrà determinare il numero di tali caratteristiche presenti per identificare il corrispondente valore nelle colonne (12) e (13) ed il relativo incremento percentuale alla colonna (14) che viene riportato nella casella a margine (i3). Le caratteristiche particolari sono: 1) più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di sei piani; 2) scala di servizio se non prescritta da leggi o regolamenti; 3) altezza netta di piano superiore alla minima prescritta; 4) piscina coperta o scoperta a servizio di meno di 15 unità immobiliari; 5) alloggi di custodia se a servizio di meno di 15 unità immobiliari.



Tabella 4 – Incremento per particolari caratteristiche (art.7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(12)	(13)	(14)
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50

i 3

=

Classe edificio	% Maggiorazione
(15)	(16)
	M

Totale incrementi: $i = i1 + i2 + i3$

Si sommano quindi i vari incrementi ($i1 + i2 + i3$) per ottenere l'incremento complessivo (i) che permette, mediante la tabella seguente, di identificare la classe dell'edificio (colonna 15) e la corrispondente percentuale di maggiorazione M (colonna 16).

Classe I:	percentuale di incremento	fino a 5	inclusa:	nessuna maggiorazione
Classe II:	" "	da 6 a 10	inclusa:	maggiorazione del 5 %
Classe III:	" "	da 11 a 15	inclusa:	maggiorazione del 10 %
Classe IV:	" "	da 16 a 20	inclusa:	maggiorazione del 15 %
Classe V:	" "	da 21 a 25	inclusa:	maggiorazione del 20 %
Classe VI:	" "	da 26 a 30	inclusa:	maggiorazione del 25 %
Classe VII:	" "	da 31 a 35	inclusa:	maggiorazione del 30 %
Classe VIII:	" "	da 36 a 40	inclusa:	maggiorazione del 35 %
Classe IX:	" "	da 41 a 45	inclusa:	maggiorazione del 40 %
Classe X:	" "	da 46 a 50	inclusa:	maggiorazione del 45 %
Classe XI:	" "	oltre il 51	:	maggiorazione del 50 %

Le TABELLE 5 e 6 sono esemplificative per determinare il costo di costruzione dell'edificio, partendo dal dato della superficie dello stesso. Se si tratta di edificio avente esclusiva destinazione residenziale ci si deve riferire alla sola tabella 5. Nella colonna 19 si riportano: la superficie utile abitabile (casella 1), la superficie totale non residenziale (casella 2) e, nella casella 3, il 60 % di quella indicata alla casella 2. La superficie complessiva (Sc), riportata nella casella 4, si ricava dalla somma dei valori delle caselle 1 e 3.

Tab. 5 - SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI
SER VIZI ED ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(17)	(18)	(19)
1 Su (art. 3)	Superficie utile abitabile	
2 Snr (art.2)	Superficie netta non residenziale	
3 60 % Snr	Superficie ragguagliata	
4 = 1+3	Superficie complessiva	

Se l'edificio contempla anche superfici destinate ad attività turistiche, commerciali e direzionali (art. 9 del D.M.) in misura non superiore al 25 % della Superficie utile abitabile (Su della tabella 1), si devono riportare: nella tabella 6, colonna 22, alla casella 1, la superficie netta adibita a tali usi, alla casella 2 la superficie dei suoi accessori, nella casella 3 il 60 % di queste ultime e, nella casella 4, la somma dei valori delle caselle 1 e 3. Infine se l'edificio contempla superfici per attività turistiche, commerciali e direzionali in misura superiore al 25 % della Su , non si applica la tabella



6 ma, per tale porzione di edificio, deve essere valutato il costo documentato di costruzione, mentre per la parte residenziale il contributo viene determinato come prescritto per la residenza (fino alla Tabella 5).

Tab. 6 - SUPERFICI PER ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Sigla		Denominazione	Superficie (mq)
(20)		(21)	(22)
1	Sn (art. 9)	Superficie netta non residenziale	
2	Sa (art.9)	Superficie accessori	
3	60 % Sa	Superficie ragguagliata	
4 = 1+3	St (art. 9)	Superficie totale non residenziale	

3.2. Oneri di urbanizzazione

Relativamente alla quota per oneri di urbanizzazione, il consiglio comunale con riferimento alle tabelle parametriche regionali (L.R. 6/1979) stabilisce l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e di quella secondaria, per ogni zona omogenea dello strumento urbanistico, per tipologia di intervento e per di destinazione urbanistica della costruzione.

Tabella C

Parametro "Oneri di urbanizzazione"			
Destinazione Urbanistica	Zona Omogenea	Tipologia di intervento	Costo Oneri di urbanizzazione unitario (Cuu) (primaria+secondaria)
Residenziale, Turistica-ricettiva, commerciale, ecc	A, B, C, D, E, F	nuova costruzione, ristrutturazione, ecc.	Stabilito dal Consiglio Comunale, per tipologia di intervento, quota urbanizzazione primaria e quota urbanizzazione secondaria

Tabella C "Parametro oneri di urbanizzazione"

3.3. Onere ecologico

Relativamente alle costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi è dovuta la quota per onere ecologico e pertanto il Consiglio Comunale stabilisce una percentuale di incidenza sul costo ecologico, che prevede le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. Il costo di tali opere deve essere adeguatamente documentato dal progettista.

Tabella D

Parametro "Costo ecologico"		
Destinazione Urbanistica	Costo ecologico (Ce)	Incidenza percentuale del costo ecologico (Ipce)
Residenziale	Non dovuto	Non dovuto
Turistica-ricettiva, commerciale e direzionale previste in edifici residenziali (qualora la superficie netta (Sn) di detti ambienti e dei relativi accessori (Sa), valutati questi ultimi al 60%, non sia superiore al 25% della superficie utile abitabile)	Non dovuto	Non dovuto
Turistica-ricettiva, commerciale, direzionale	Non dovuto	Non dovuto
Rurale (residenza rurale)	Non dovuto	Non dovuto



Rurale (produttivo a livello non professionale)	Non dovuto	Non dovuto
Produttiva-industriale, artigianale, Rurale (produttiva)	Costo Ecologico documentato dal progettista (Ced)	Stabilito dal Consiglio Comunale

Tabella D "Parametro costo ecologico"

3.4. Superfici di calcolo

Individuati i parametri unitari di costo di costruzione e di incidenza degli oneri di urbanizzazione è necessario definire il valore del parametro quantitativo (superficie) a cui applicare i suddetti fattori unitari (Costo di costruzione unitario e Costo oneri di urbanizzazione unitario). Una prima distinzione da fare è quella della tipologia di superficie da tenere in considerazione, essa si differenzia in funzione della destinazione urbanistica dell'immobile e del tipo di parametro unitario considerato.

Relativamente alla quota del costo di costruzione, per le destinazioni residenziali viene utilizzata la Superficie Complessiva (Sc), pari alla somma tra il 100% della Superficie Utile Abitabile (Su) ed il 60% della Superficie non residenziale (Snr); per destinazioni turistiche, commerciali e direzionali, come già detto il Costo di costruzione va quantificato dal progettista per l'intervento da eseguire (computo metrico estimativo - con Prezziario Regionale OO.PP.).

Relativamente alla quota onere ecologico per le destinazioni industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, il costo di tale onere è commisurato al costo delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche; esso va quantificato dal progettista per l'intervento da eseguire (computo metrico estimativo - con Prezziario Regionale OO.PP.).

Relativamente alla quota oneri di urbanizzazione, per le destinazioni residenziali viene utilizzata la Superficie Totale (St), pari alla somma tra il 100% della Superficie Utile abitabile (Sua) ed il 50% della Superficie destinata alle pertinenze (Sp); per destinazioni turistiche, commerciali e direzionali, viene utilizzata la superficie lorda complessiva di pavimento (Slp), compresi i piani seminterrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea; per le destinazioni industriali ed artigianali, viene utilizzata la superficie utile calcolata al piano (Sup). Quando si tratti di costruzioni atipiche, quali cisterne, pareti, impianti tubolari sospesi e simili, la superficie utile da calcolare è pari alla superficie occupata dalla proiezione della costruzione stessa.

Tabella E

Destinazione Urbanistica	Quota del contributo di costruzione	Parametro quantitativo	Componenti di calcolo	Tipo di intervento
Residenziale, Rurale (residenza rurale)*	Costo di costruzione	Superficie complessiva (Sc) = Su+60% di Snr	Superficie utile abitabile (Su): superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi; Superficie non residenziale (Snr), quelle destinate a servizi ed accessori: a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze; b) autorimesse singole o collettive; c) androni di ingresso e porticati liberi; d) logge e balconi. I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.	Le superfici da considerare sono quelle che, rispetto all'intero edificio, sono interessate dall'intervento di: nuova costruzione, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria;
	Oneri di urbanizzazione	Superficie Totale (St) = Sua+50% di Sp	Superficie utile abitabile (Sua): superficie dei pavimenti misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, aumentata della superficie netta delle verande chiuse; Superficie destinata alle pertinenze (Sp), costituita da: a) vano scala, androni, porticati, non di uso pubblico; b) balconi e terrazzi; c) cantinole, ripostigli, depositi, autorimesse, locali a seminterrato e locali di sottotetto; d) lavatoi comuni, stenditoi comuni se chiusi; con esclusione di: a1) locali di sgombero rifiuti, cabine idriche, centrali termiche, sala macchine per ascensori ed i relativi disimpegni, limitatamente	



			alle dimensioni minime richieste dalle vigenti norme di legge e regolamenti; b1) locali aperti di uso pubblico quali porticati, patii e pensiline.	
Turistica-ricettiva, commerciale e direzionale previste in edifici residenziali (qualora la Stu non sia superiore al 25% della superficie utile abitabile)	Costo di costruzione	Superficie turistica, comm., direz. (Stu) = Sn+60% di Sa	Superficie netta (Sn) di detti ambienti Superficie netta dei relativi accessori (Sa)	
	Oneri di urbanizzazione	Superficie turistica, comm., direz. (Stu) = Sn+50% di Sa	Superficie netta (Sn) degli ambienti a destinazione turistica, commerciale e direzionale in edifici residenziali Superficie netta dei relativi accessori (Sa)	
Turistica, commerciale, direzionale	Costo di costruzione	Costo documentato del costo di costruzione dell'intervento (computo metrico estimativo- con prezzi OO.PP. regionali)		
	Oneri di urbanizzazione	Superficie lorda complessiva di pavimento (Slp)	superficie lorda complessiva di pavimento compresi i piani seminterrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea	
Rurale (produttiva non professionale)	Costo di costruzione	Costo documentato del costo di costruzione dell'intervento (computo metrico estimativo con prezzi OO.PP. regionali)		
	Oneri di urbanizzazione	superficie utile calcolato al piano (Sup)		
Produttiva – industriale, artigianale Rurale (produttiva)	Oneri ecologico	Costo documentato opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (computo metrico estimativo con prezzi OO.PP. regionali)		
	Oneri di urbanizzazione	superficie utile calcolato al piano (Sup)	Quando si tratti di costruzioni atipiche, quali cisterne, pareti, impianti tubolari sospesi e similari la superficie è pari alla superficie occupata dalla proiezione della costruzione stessa	

Tabella E "Superfici di calcolo"

(*) Esclusi i casi di gratuità per l'imprenditore agricolo a titolo principale (requisito soggettivo), con acquisizione di certificazione rilasciata da Servizio Provinciale Agricoltura di Brindisi, attestante la idoneità tecnica e produttiva degli interventi, nei termini di cui all'articolo 9, comma 6, della L. R. n. 6 del 12/02/1979 (requisito oggettivo)

3.5. Tipologia di intervento

I parametri unitari di costo di costruzione e di incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché il parametro onere ecologico, che vengono quantificati con delibera di Consiglio Comunale, sono differenziati anche per tipologia di intervento, secondo la seguente classificazione, correlata alla stessa deliberazione:

Tabella F

Parametro	Classificazione per zona omogenea e destinazione urbanistica	Ulteriore sub classificazione per tipologia di edificio residenziale	Classificazione e intervento da Tab. G della L.R. n. 6/79 (riportata nella Delibera di Consiglio Comunale)	Classificazione intervento da D.G.R. Puglia n. 1941/2023 (riportata nella Delibera di Consiglio Comunale)	Trasposizione a classificazione art. 3 del D.P.R. 380/01 (prevista nel titolo edilizio candidato)
	Per le destinazioni: residenziale, commerciale, direzionale, turistica; distinte per zona omogenea di ubicazione (A1, A2, B1, B2, B3, B, B4/B5, C-C1, C8, C, E, F)	/	Nuova costruzione	/	Interventi di nuova costruzione ex art. 3, comma 1, lett. e) Interventi di manutenzione straordinaria ex art. 3, comma 1, lett. b), qualora comportanti aumento del carico



Costo Oneri di urbanizzazione unitario (Cuu)					urbanistico, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile
		/	Demolizione e ricostruzione	/	Interventi di ristrutturazione edilizia ex art. 3, comma 1, lett. d)
		/	Ristrutturazione e restauro	/	Interventi di ristrutturazione edilizia ex art. 3, comma 1, lett. d) Interventi di restauro e di risanamento conservativo ex art. 3, comma 1, lett. c)
	Per la destinazione di industrie per la trasformazione di prodotti agricoli, zootecniche; ubicate in zona omogenea D3a,D3b,E	/	Ampliamenti	/	Interventi di nuova costruzione ex art. 3, comma 1, lett. e) Interventi di manutenzione straordinaria ex art. 3, comma 1, lett. b), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile
		/	Nuovi insediamenti	/	Interventi di nuova costruzione ex art. 3, comma 1, lett. e)
	Per le destinazioni di industrie diverse da quelle per la trasformazione di prodotti agricoli, zootecniche; ubicate in zona omogenea D1,D2	/	Ampliamenti	/	Interventi di nuova costruzione ex art. 3, comma 1, lett. e) Interventi di manutenzione straordinaria ex art. 3, comma 1, lett. b), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile
		/	Nuovi insediamenti	/	Interventi di nuova costruzione ex art. 3, comma 1, lett. e)
		/	Nuovi insediamenti in zona PIP	/	Interventi di nuova costruzione ex art. 3, comma 1, lett. e)
	Per la destinazione di villaggio turistico	/	Nuova costruzione	/	Interventi di nuova costruzione ex art. 3, comma 1, lett. e) Interventi di manutenzione straordinaria ex art. 3, comma 1, lett. b), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile
		/	Demolizione e ricostruzione	/	Interventi di ristrutturazione edilizia ex art. 3, comma 1, lett. d)
		/	Ristrutturazione e restauro	/	Interventi di ristrutturazione edilizia ex art. 3, comma 1, lett. d) Interventi di restauro e di risanamento conservativo ex art. 3, comma 1, lett. c)



Costo costruzione unitario (Ccu)	Ubicazione all'interno del centro abitato Ubicazione all'esterno del centro abitato	Edificio unifamiliare Edificio Bifamiliare Edificio plurifamiliare	/	Nuova costruzione	Interventi di nuova costruzione ex art. 3, comma 1, lett. e) Interventi di ristrutturazione edilizia ex art. 3, comma 1, lett. d) , che prevedono la demolizione ricostruzione
			/	“Recupero primario”: recupero della funzionalità e della sicurezza anche sismica dell'edificio con riferimento alle parti comuni (a titolo semplificativo: consolidamento statico delle strutture portanti, comprese le fondazioni; il risanamento delle murature, delle scale, delle coperture e di tutte le altre parti comuni ivi compresi gli impianti e gli allacciamenti)	Interventi di ristrutturazione edilizia ex art. 3, comma 1, lett. d) Interventi di restauro e di risanamento conservativo ex art. 3, comma 1, lett. c)
			/	“Recupero secondario”: da intendersi riferito all'agibilità e funzionalità dei singoli alloggi che si realizza attraverso un complesso organico di opere (a titolo esemplificativo: riorganizzazione funzionale, l'inserimento di elementi accessori, la dotazione o adeguamento degli impianti, il rifacimento delle finiture nonché il ripristino delle parti interessate dal recupero primario), compreso ristrutturazioni importanti di I e II livello così come definiti nel decreto Interministeriale del 26 giugno 2015	Interventi di ristrutturazione edilizia ex art. 3, comma 1, lett. d) Interventi di restauro e di risanamento conservativo ex art. 3, comma 1, lett. c)
Costo ecologico (Ce)	per le destinazioni industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi rurale produttiva	/	/	/	Interventi di nuova costruzione ex art. 3, comma 1, lett. e)

Tabella F “tipologia di intervento”

4. Formula per il calcolo del contributo di costruzione

In relazione della destinazione urbanistica dell'immobile, la formula per il calcolo del valore del contributo da versare assumerà le seguenti configurazioni:

Tabella G

Calcolo contributo di costruzione*	
Destinazione Urbanistica	Componenti del contributo
Residenziale, Rurale (residenza rurale)**	Quota di contributo relativa al costo di costruzione + Quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione $(Sc * Ccu * Icc * Ipcc) + (St * Ccu)$
Turistica-ricettiva, commerciale e direzionale previste in edifici residenziali (con $Stu \leq 25\% Sua$)	Quota di contributo relativa al costo di costruzione + Quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione $(Stu * Ccu * Icc * Ipcc) + (Stu * Ccu)$



Turistica, commerciale, direzionale,	Quota di contributo relativa al costo di costruzione + Quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione $(Ccd * Ipcc) + (Slp * Cuu)$
Rurale (produttiva a livello non professionale)	Quota di contributo relativa al costo di costruzione + Quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione $(Ccd * Ipcc) + (Sup * Cuu)$
Produttiva – industriale, artigianale Rurale (produttiva)	Quota onere ecologico + Quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione $(Ced * Ipce) + (Sup * Cuu)$

Tabella G "Formula per il calcolo del contributo di costruzione"

(*) Al contributo di costruzione calcolato va detratta la quota relativa all'autorimessa, limitatamente alla superficie necessaria al rispetto della dotazione prevista dalla L. 122/89

(**) Esclusi i casi di gratuità per l'imprenditore agricolo a titolo principale (requisito soggettivo), con acquisizione di certificazione rilasciata da Servizio Provinciale Agricoltura di Brindisi, attestante la idoneità tecnica e produttiva degli interventi, nei termini di cui all'articolo 9, comma 6, della L. n. 6 del 12/02/1979 (requisito oggettivo)

(Sc) = superficie complessiva

(Su) = superficie utile abitabile per il calcolo della (Sc)

(Snr) = superficie non residenziale

(St) = superficie totale

(Sua) = superficie utile abitabile per il calcolo della (St)

(Sp) = superficie destinata alle pertinenze

(Stu) = superficie turistica, commerciale, direzionale in edifici prevalentemente Residenziali (con $Stus \leq 25\% Sua$)

(Sn) = superficie netta degli ambienti a destinazione turistica, commerciale e direzionale in edifici prevalentemente Residenziali

(Sa) = superficie netta degli accessori relativi alla (Sn)

(Slp) = Superficie lorda di pavimento

(Sup) = Superficie utile al piano

(Ccd) = costo di costruzione documentato

(Ccu) = costo di costruzione unitario

(Ipcc) = incidenza percentuale costo di costruzione unitario

(Ced) = Costo ecologico documentato

(Ipce) = Incidenza percentuale del costo ecologico

(Cuu) = costo unitario urbanizzazione primaria e secondaria

(lcc) = Incremento costo di costruzione per edifici residenziali con caratteristiche tipologiche superiori (max 50%)

5. Esempificazione del calcolo del contributo di costruzione

In relazione al caso specifico, la procedura di calcolo del contributo di costruzione può assumere diverse configurazioni, per le quali si riportano i seguenti step di elaborazione:

- in funzione della destinazione urbanistica post intervento, stabilire le quote del contributo previste (vedi tabella A), ad esempio il costo di costruzione non è dovuto per alcuni casi ed in altri è dovuto l'onere ecologico;
- in funzione della destinazione urbanistica post intervento, della ubicazione dell'immobile e della tipologia di intervento, individuare il parametro del costo di costruzione (vedi tabella B e tabella F); ad esempio in alcuni casi il costo è documentato dal progettista, in altri è parametrato su costo unitario, in altri casi non è dovuto; il parametro costo di costruzione unitario (Ccu) è fissato con Delibera di Consiglio Comunale, pertanto il dato è da reperire su detto provvedimento;



- c) in funzione della destinazione urbanistica post intervento e della tipologia di intervento, se si tratta di immobile residenziale occorre determinare l'incremento del costo di costruzione per edifici con caratteristiche tipologiche superiori (vedi paragrafo 3.1.1);
- d) in funzione della destinazione d'uso post intervento, individuare il parametro dell'Incidenza percentuale del costo di costruzione (Ipcc) variabile tra il 5% e 20% (vedi tabella B), tale parametro è fissato con Delibera di Consiglio Comunale, pertanto il dato è da reperire su detto provvedimento;
- e) in funzione della destinazione d'uso post intervento, definire il parametro costo ecologico (vedi tabella D e tabella F); esso è documentato dal progettista (Ced) mentre l'Incidenza percentuale del costo ecologico (Ipce) è fissata con Delibera di Consiglio Comunale, pertanto il dato è da reperire su detto provvedimento;
- f) in funzione della destinazione urbanistica post intervento, della tipologia di intervento e della zona omogenea di intervento, individuare il parametro costo oneri di urbanizzazione unitario (Cuu) (vedi tabella C e tabella F); tale parametro è fissato con Delibera di Consiglio Comunale, pertanto il dato è da reperire su detto provvedimento;
- g) in funzione della destinazione urbanistica post intervento, del parametro di riferimento e del tipo di intervento, individuare la superficie di calcolo (vedi tabella E);
- h) in funzione della destinazione urbanistica post intervento utilizzare la corrispondente formula di calcolo del contributo di costruzione (vedi tabella G);
- i) infine, dal contributo di costruzione calcolato va detratta la quota relativa all'autorimessa, limitatamente alla superficie necessaria al rispetto della dotazione prevista dalla L. 122/89;

In seguito, analizziamo i casi principali di calcolo del contributo.

5.1. Nuova costruzione o ampliamento

Nel caso di intervento di nuova costruzione, una volta individuati i parametri di calcolo e le superfici di calcolo secondo gli step indicati al par. 5) e quindi costo di costruzione per intervento di nuova costruzione (tabella F), oppure costo documentato dal tecnico se ricorre il caso, e oneri di urbanizzazione per nuova costruzione (tabella F), si procede all'applicazione della formula, considerando le intere superfici nel caso di nuova costruzione, mentre nel caso di ampliamento saranno considerate solo le superfici in ampliamento. Si rammenta che in caso la destinazione post intervento sia quella residenziale occorre determinare l'incremento del costo di costruzione per edifici con caratteristiche tipologiche superiori e questo calcolo va fatto in riferimento alle superfici ex post dell'intero edificio. Inoltre, sempre per il residenziale, al contributo di costruzione calcolato va detratta la quota relativa all'autorimessa, limitatamente alla superficie necessaria al rispetto della dotazione prevista dalla L. 122/89.

5.2. Demo-ricostruzione

Nel caso di intervento di demo-ricostruzione, una volta individuati i parametri di calcolo e le superfici di calcolo secondo gli step indicati al par. 5) e quindi costo di costruzione per intervento di demolizione e ricostruzione (nuova costruzione da tabella F), oppure costo documentato dal tecnico, se ricorre il caso, e oneri di urbanizzazione per demolizione e ricostruzione (tabella F), si procede all'applicazione della formula, considerando le intere superfici nel caso di intera demolizione e ricostruzione, o quelle di intervento in casi di parziale demo-ricostruzione. Si rammenta che in caso la destinazione post intervento sia quella residenziale occorre determinare l'incremento del costo di costruzione per edifici con caratteristiche tipologiche superiori e questo calcolo va fatto in riferimento alle superfici ex post dell'intero edificio. Inoltre, sempre per il residenziale, al contributo di costruzione calcolato va detratta la quota relativa all'autorimessa (se si interviene sull'autorimessa), limitatamente alla superficie necessaria al rispetto della dotazione prevista dalla L. 122/89. Al contributo di costruzione, così come calcolato, va applicato l'abbattimento previsto dall'art. 17, comma 4-bis del D.P.R. 380/01, non inferiore al 20%. Salvo diverse aliquote individuate con Delibera di Consiglio Comunale, sarà applicato l'abbattimento minimo.



5.3. Ristrutturazione

Nel caso di ristrutturazione, una volta individuati i parametri di calcolo e le superfici di calcolo secondo gli step indicati al par. 5) e quindi costo di costruzione per intervento di ristrutturazione (recupero primario o recupero secondario tabella F), oppure costo documentato dal tecnico se ricorre il caso e oneri di urbanizzazione per ristrutturazione e restauro (tabella F), si procede all'applicazione della formula, considerando le superfici interessate. Si rammenta che in caso la destinazione post intervento sia quella residenziale occorre determinare l'incremento del costo di costruzione per edifici con caratteristiche tipologiche superiori e questo calcolo va fatto in riferimento alle superfici ex post dell'intero edificio. Inoltre, sempre per il residenziale, al contributo di costruzione calcolato va detratta la quota relativa all'autorimessa (se si interviene sull'autorimessa), limitatamente alla superficie necessaria al rispetto della dotazione prevista dalla L. 122/89. Al contributo di costruzione, così come calcolato, va applicato l'abbattimento previsto dall'art. 17, comma 4-bis del D.P.R. 380/01, non inferiore al 20%. Salvo diverse aliquote individuate con Delibera di Consiglio Comunale, sarà applicato l'abbattimento minimo.

5.4. Restauro e risanamento Conservativo

Nel caso di Restauro e risanamento conservativo, si procede come nel caso della ristrutturazione o della manutenzione straordinaria in funzione delle opere previste.

5.5. Manutenzione straordinaria

Nel caso di manutenzione straordinaria, si possono distinguere interventi che:

- a) determinano un aumento del carico urbanistico (vedi frazionamento o accorpamento)
- b) determinano un aumento della superficie calpestabile;
- c) esulano dai casi precedenti;

nei casi di cui al punto a) e punto b) il contributo è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, mentre negli altri casi il contributo non è dovuto.

L'aumento di carico urbanistico si verifica quando un intervento edilizio comporta un incremento della domanda di infrastrutture e servizi. Questo può includere la necessità di nuove opere di urbanizzazione o l'uso più intensivo delle strutture esistenti. Il RET Regolamento edilizio tipo nazionale definisce la superficie calpestabile come la Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

Pertanto, una volta individuati i parametri di calcolo e le superfici di calcolo secondo gli step indicati al par. 5), si procede all'applicazione della formula, considerando le superfici interessate. Il costo unitario urbanizzazione primaria e secondaria (Cuu) da applicare sarà quello utilizzato per la ristrutturazione (tabella F). La quota del costo di costruzione, ove dovuta, in base al caso (tabella F), sarà basata su costo documentato (Ccd) o su costo unitario (Ccu).

5.6. Frazionamento e accorpamento

Gli interventi di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso, sono ricompresi nella manutenzione straordinaria. Si rimanda, pertanto, al rispettivo paragrafo.

5.7. Cambio di destinazione d'uso

Costituisce modifica della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, il passaggio accompagnato o meno da opere edilizie a ciò finalizzate, da uno ad un altro delle cinque categorie funzionali elencate al comma 1, articolo 23-



ter del D.P.R. n. 380/01. Costituisce, invece, diverso utilizzo nell'ambito della stessa categoria funzionale, il passaggio accompagnato o meno da opere edilizie a ciò finalizzate, da un uso ad un altro, rimanendo nella stessa categoria funzionale di cui a quelle elencate al comma 1, articolo 23-ter del D.P.R. n. 380/01; si fa riferimento, in questo caso, agli usi previsti per ogni categoria funzionale che sono individuati nel regolamento edilizio.

Il pagamento del contributo di costruzione nel caso di passaggio tra diverse categorie funzionali è correlato prioritariamente all'aumento del carico urbanistico, ma anche alla tipologia di opere necessarie; pertanto, in caso di cambio d'uso urbanisticamente rilevante eseguito senza opere, con aumento del carico urbanistico, è comunque dovuto il contributo e sarà calcolato per differenza tra il Contributo di Costruzione previsto per nuova costruzione nella destinazione d'uso ex post ed il Contributo previsto, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto (articolo 32, L. R. 12/02/1979, n. 6). Ove invece sia prevista esecuzione di opere, con aumento del carico urbanistico o con diminuzione dello stesso, in generale, il contributo sarà dovuto in funzione della tipologia di opere necessarie al passaggio di categoria funzionale. Nel caso specifico in cui l'oggetto di variazione sia la singola unità immobiliare dell'intero edificio, come previsto dai commi 1-ter ed 1-quater dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/01, ove applicabile, nel caso non siano previste opere e vi sia aumento di carico urbanistico, il contributo sarà commisurato alla sola incidenza della quota di oneri di urbanizzazione secondaria; invece, nel caso di intervento che prevede opere, il contributo sarà correlato alla tipologia di opere necessarie al passaggio.

Il pagamento del contributo di costruzione, nel caso di passaggio tra diversi usi della stessa categoria funzionale, è correlato prioritariamente alla tipologia di opere necessarie ad eseguire il passaggio. Ove non sono previste opere, oppure siano previste opere riconducibili alla manutenzione ordinaria, non è dovuto alcun contributo.

Qualora la destinazione d'uso delle opere in seguito indicate (in qualche modo "agevolate"),

- costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi;
- costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi;
- interventi in zona agricola, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale;

venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

5.8. Interventi di completamento

Nel caso di interventi di completamento per cui è necessario un nuovo titolo edilizio, si procederà al pagamento del contributo di costruzione (ove previsto) ex art. 15 del D.P.R. 380/01. Il parametro unitario del costo di costruzione (Ccu), previsto per la nuova costruzione, sarà ragguagliato alla percentuale di opere mancanti al completamento e conseguentemente si potrà applicare la prevista formula. In questo caso il tecnico progettista dovrà asseverare una percentuale dello stato di avanzamento lavori rispetto al titolo edilizio scaduto. Ove, per tipologia di destinazione dell'edificio, non sia previsto il parametro unitario del costo di costruzione, il tecnico dovrà procedere con il metodo del costo di costruzione documentato per le opere di completamento. Non sarà dovuta la quota relativa agli oneri di urbanizzazione.

6. **Casi di gratuità o riduzione del contributo di costruzione**

I casi di riduzione o gratuità del contributo di costruzione sono indicati all'art. 17 del D.P.R. 380/01 e sono qui in seguito richiamati:



a) nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dalla L.R. n. 6/79 e secondo le caratteristiche tipologiche ivi previste; per la convenzione tipo si fa riferimento all'art. 18 del D.P.R. 380/01 e art. 36 della L.R. n. 6/79;

Il contributo di costruzione non è dovuto:

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153; a tal proposito dovrà essere prodotta: certificazione rilasciata dal Servizio Provinciale Agricoltura di Brindisi, attestante la idoneità tecnica e produttiva degli interventi, nei termini di cui all'articolo 9, comma 6, della L. R. n. 6 del 12/02/1979 (requisito oggettivo); dichiarazione di atto notorio, redatta ai sensi dell'art. 46-47 del D.P.R. 445/2000, attestante la condizione di imprenditore agricolo a titolo principale, singolo o associato di cui all'art. 17 del D.P.R. 380/01 (requisito soggettivo);

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari (definizione n. 33 del RET); il parametro di riferimento dovrà essere espresso in termini di superficie coperta e di volume edificabile e quindi non superiore al 20% della superficie coperta esistente e non superiore al 20% del volume esistente; dovranno essere soddisfatti entrambi i requisiti. Il volume e la superficie saranno riferiti alla unità immobiliare urbana; in caso di ristrutturazione, per la parte di unità immobiliare interessata, sarà calcolata superficie e volume e tali valori saranno rapportati a quelli dell'intera unità ai fini della determinazione della misura limite del 20%;

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storico e ambientale;

f) per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato

7. Accertamento di conformità

Nel caso di procedimento per accertamento di conformità, si dovrà distinguere tra la fattispecie dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e quella di cui al 36 bis del D.P.R. 380/01. Nel primo caso (art. 36), per determinare l'oblazione si dovrà calcolare il contributo di costruzione secondo le procedure in precedenza individuate per ogni tipo di intervento, l'importo così ottenuto dovrà essere raddoppiato; tale raddoppio non sarà applicato nel caso di gratuità, ovvero se il titolo edilizio, laddove richiesto per intervento a realizzarsi e non in sanatoria, sarebbe stato gratuito (ad esempio se richiesto da imprenditore agricolo per immobili funzionali all'azienda agricola o altre situazioni di gratuità previste al precedente art. 6).

Nel secondo caso (art. 36 bis), per interventi in parziale difformità al permesso di costruire, l'oblazione si dovrà calcolare come nel caso dell'art. 36, ma incrementata del 20 %; tale incremento non sarà applicato ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità rigida o sincrona).

Nel secondo caso (art. 36 bis), per interventi in difformità o in assenza di SCIA, l'oblazione sarà pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro (doppia conformità asincrona) e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro (doppia conformità sincrona o rigida) ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. All'esito della quantificazione di tale



incremento di valore, il Responsabile del Procedimento determinerà la sanzione applicabile secondo criteri di proporzionalità rispetto alla variazione percentuale del valore venale dell'immobile valutato dall'Agenzia delle entrate. Si potrà procedere mediante interpolazione lineare rispetto al doppio dell'incremento di valore stimato, tenendo comunque fissato il valore massimo di 5164 euro o di 10.328 euro in base al tipo di doppia conformità, applicando la seguente equazione che nel membro di sinistra relaziona il range della oblazione prevista dalla norma ad un incremento di valore limite pari al valore iniziale e nel membro di destra relaziona la oblazione da applicare al doppio dell'incremento di valore stimato:

1) in caso di doppia conformità rigida o sincrona,

$$\frac{\Delta O_{sin}}{(2V_i - V_i)} = \frac{(O_{xsin} - 516\text{€})}{2\Delta V} \quad \text{da cui: } O_{xsin} = 516 \text{ €} + [(\Delta O_{sin} / V_i) * 2\Delta V], \text{ con un massimo di 5.164 €}$$

dove:

$\Delta O_{sin} = 5.164 \text{ €} - 516 \text{ €}$ ovvero l'intervallo di variazione della oblazione in caso di doppia conformità sincrona o rigida

V_i = Valore Iniziale

O_{xsin} = Oblazione in caso di doppia conformità rigida

ΔV = Incremento di valore dell'immobile

Pertanto:

**Oblazione = 516 € + [(4.648 / Valore Iniziale dell'immobile) * il doppio dell'incremento di valore dell'immobile]
con un massimo di 5.164 €**

2) in caso di doppia conformità asincrona,

$$\frac{\Delta O_{asin}}{(2V_i - V_i)} = \frac{(O_{xasin} - 1.032\text{€})}{2\Delta V} \quad \text{da cui: } O_{xasin} = 1.032 \text{ €} + [(\Delta O_{sin} / V_i) * 2\Delta V], \text{ con un massimo di 10.328€}$$

dove:

$\Delta O_{asin} = 10.328 \text{ €} - 1.032 \text{ €}$ ovvero l'intervallo di variazione della oblazione in caso di doppia conformità asincrona

V_i = Valore Iniziale

O_{xasin} = Oblazione in caso di doppia conformità asincrona

ΔV = Incremento di valore dell'immobile

Pertanto:

**Oblazione = 1.032 € + [(9.296 / Valore Iniziale dell'immobile) * il doppio dell'incremento di valore dell'immobile]
con un massimo di 10.328 €**

In caso di ininfluenza aumento del valore venale rilevato in sede istruttoria, in considerazione delle irrисorie opere realizzate, non sarà richiesta la valutazione dall'Agenzia delle Entrate e sarà applicata la oblazione minima a seconda del tipo di doppia conformità (rigida o asincrona).

Inoltre, nel caso del 36 bis, qualora gli interventi oggetto di accertamento in parziale difformità, siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica (ove prevista), si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; tale perizia sarà prodotta dal tecnico progettista/accertatore.



8. Fiscalizzazione

Per interventi eseguiti in parziale difformità al titolo edilizio, ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/01, quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, ai fini della legittimazione dell'intervento è applicata una sanzione pari al triplo del costo di produzione (stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392) della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Per la cosiddetta "Fiscalizzazione" in caso di edilizia residenziale, occorre calcolare il costo di produzione previsto dalla norma sull'equo canone sopra richiamata; esso è pari al costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi indicati nell'articolo 15 della suddetta legge. Il costo base a metro quadrato per gli immobili, la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1975, è fissato dall'art. 14 della stessa legge (pari a quello relativo al 1975), mentre per gli anni successivi è stato determinato annualmente con Decreto Ministeriale, in ultimo con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 18/12/1998, riferito ad immobili ultimati nel 1997. Ai fini del calcolo è necessario individuare l'epoca di ultimazione dei lavori che è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, dal certificato di ultimazione dei lavori, oppure quella comunque accertata; ove tale data è antecedente al 31/12/1975 sarà applicato, secondo giurisprudenza, il costo base fisso indicato nell'art. 14 della legge, mentre in caso di ultimazione in data successiva occorre utilizzare il costo base di cui al D.M. 1998, rivalutato alla data di istruttoria, con l'indice dei prezzi al consumo ISTAT. Il costo base così determinato sarà utilizzato per il calcolo del costo unitario di produzione che sarà ricavato applicando a quello base i coefficienti previsti dall'art. 15 della Legge, ovvero:

- correttivo superficie convenzionale unità immobiliare ex post (art. 13);
- correttivo tipologia di abitazione per categoria catastale (art. 16);
- correttivo per classe demografica del Comune (art. 17);
- correttivo per ubicazione immobile (art. 18);
- correttivo per livello di piano (art. 19);
- correttivo per vetustà immobile (art. 20) - se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, l'anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato;
- correttivo per stato di conservazione e manutenzione (art. 21). Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico-sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

Il costo di produzione unitario così calcolato e triplicato come da norma viene moltiplicato per le superfici oggetto di fiscalizzazione.

Nel caso in cui la difformità non sia definita in termini di superficie ma di volume si procederà nel seguente modo: una volta definito il costo di produzione unitario, verrà calcolata la sanzione per l'intera superficie dell'immobile, poi tale importo complessivo sarà suddiviso per il volume dell'immobile al fine di stabilire un costo unitario per metrocubo; in fine tale parametro unitario sarà moltiplicato per la misura della cubatura in difformità.

Nel caso di fiscalizzazione per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale, dovrà essere prodotta una relazione che descriva l'immobile con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche con individuazione delle parti



da regolarizzare, unitamente agli elaborati grafici che saranno inviati alla Agenzia delle Entrate che provvederà alla stima del valore venale della parte d'opera. Oltre alla sanzione pari al valore venale stimato, dovrà inoltre essere corrisposto l'onere per la redazione della perizia di stima in favore degli Uffici dell'Agenzia delle Entrate.

9. Monetizzazione

Nei casi previsti dallo strumento urbanistico, la monetizzazione delle aree a standard di cui al D.M. 1444/68 è calcolata in proporzione al volume di nuova realizzazione o di ampliamento. La misura di tale volume è divisa per 100 e moltiplicata per 18 (18 m² ad abitante insediato) al fine determinare le superficie di aree a standard da garantire; le stesse possono essere cedute, ove compatibili con la conformazione del sito, o monetizzate al prezzo unitario per m² stabilito con provvedimento apposito per ogni zona omogenea.

Nei casi di monetizzazione delle aree a parcheggio previsti dalla L.R. 36/2023, il calcolo della superficie da cedere o monetizzare sarà fatto sulla base del volume incrementato, per gli interventi di ampliamento, e sulla volumetria totale, per gli interventi di demolizione e ricostruzione. Come nel caso precedente, le aree calcolate pari ad 1 m² ogni m³, saranno cedute ove compatibili con la conformazione del sito, o monetizzate al prezzo al m² stabilito con provvedimento apposito per ogni zona omogenea.

10. Rateizzazione

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata

La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

Gli importi relativi al Costo di Costruzione, agli Oneri di Urbanizzazione e alla Monetizzazione possono essere rateizzati in un massimo di 4 (quattro) rate semestrali, ai sensi dell'articolo 47 della Legge n. 457 del 1978, con la corresponsione della prima rata, pari a un quarto dell'importo dovuto, al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio. A garanzia del pagamento delle altre tre rate dovrà essere prodotta polizza fideiussoria assicurativa o bancaria per un importo pari alle tre rate residue maggiorato del 40% (a copertura delle eventuali spese di riscossione). La suddetta garanzia dovrà essere irrevocabile senza il consenso dell'ente garantito, la sua durata ed i suoi effetti dovranno cessare solo a seguito di svincolo o liberatoria da parte del comune. Il mancato versamento delle rate alle scadenze previste comporterà, ai sensi dell'art. 42, comma 4 del D.P.R. 380/01:

- a) l'aumento della rata in misura pari al 10% qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni;
- b) l'aumento della rata in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
- c) l'aumento della rata in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c), l'Amministrazione provvederà alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'art. 43 del D.P.R. 380/2001.

Gli importi dell'oblazione, per importi complessivi superiori ad € 10.000,00, dovuta per il rilascio di Permessi di Costruire in sanatoria, nell'ambito delle procedure previste dagli articoli 34 e 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, possono essere rateizzati, su istanza dell'interessato. Per la procedura di cui all'art. 34 del DPR 380/2001, in un massimo di 8 (otto) rate semestrali (maggiorate degli interessi legali), con la corresponsione della prima, pari a un ottavo del dovuto, al momento del rilascio del titolo edilizio e contestuale stipula di polizza fideiussoria, con escussione a semplice richiesta, a garanzia dell'importo delle restanti 7 rate; le stesse, pari ad un ottavo ciascuna dell'importo originario, devono essere versate entro sei, dodici, diciotto, ventiquattro, trenta, trentasei e quarantadue mesi dal rilascio dello stesso Permesso di Costruire.

Per la procedura di cui all'art. 36 e 36 bis del DPR 380/2001, in un massimo di 8 (otto) rate semestrali (maggiorate degli interessi legali), con la corresponsione della prima, pari a un ottavo del dovuto, al momento del rilascio del titolo



edilizio e contestuale stipula di polizza fidejussoria, con escussione a semplice richiesta, a garanzia dell'importo delle restanti 7 rate, comprensiva dell'aumento previsto dall'articolo 42 del D.P.R. n. 380/2001, le restanti sette rate, pari ad un ottavo ciascuna dell'importo originario, devono essere versate entro sei, dodici, diciotto, ventiquattro, trenta, trentasei e quarantadue mesi dal rilascio dello stesso Permesso di Costruire; si specifica che n. 4 rate sono relative all'importo del Contributo di Costruzione vero e proprio mentre le altre n.4 rate sono relative all'oblazione di cui art. 36 del DPR 380/2001;

In caso di gratuità del Contributo di Costruzione a norma di Legge la rateizzazione dell'oblazione sarà regolata dalle prescrizioni contenute nell'articolo 16 del DPR n. 380/2001.

Nel caso in cui la zona di PRG dove è ubicato l'immobile da sanare preveda la monetizzazione, la rateizzazione della stessa sarà regolata come nel caso del titolo non in sanatoria.

11. Rimborso

Il contributo di costruzione può essere restituito nel caso in cui si manifesti la volontà di non voler più procedere alla realizzazione dell'intervento, purché tale volontà sia espressa prima della scadenza del termine di inizio dei lavori prevista dall'art. 14 del D.P.R. 380/01. Nel caso in cui invece si sia dato avvio ai lavori e si decida di volere effettuare un intervento parziale rispetto a quello autorizzato, purché non sia scaduto il termine per la esecuzione dei lavori, si dovrà procedere alla presentazione di una variante progettuale con nuovo titolo edilizio, nell'ambito del quale sarà ricalcolato il nuovo importo del contributo di costruzione e si procederà alla restituzione della maggiore somma in precedenza versata. Nulla è dovuto nel caso in cui siano scaduti i termini per la ultimazione dei lavori e non siano stati completati i lavori.

12. Casi di particolari opere

In relazione a particolari tipologie di manufatti non espressamente assimilabili ad edifici, per la quantificazione del contributo di costruzione, si valuterà il caso specifico assumendo come principi di riferimento l'incidenza del carico urbanistico per la quota degli oneri di urbanizzazione e la entità dei lavori per la quota del costo di costruzione.

In riferimento, ad esempio a strutture prefabbricate e/o case mobili, che comunque prevedono un insediamento con una determinata funzione ed un determinato carico urbanistico, sarà dovuto il contributo di costruzione; la quota del costo di costruzione sarà determinata in base al costo documentato per la realizzazione; la quota per oneri di urbanizzazione e oneri ambientali sarà calcolata come di consueto.

In riferimento, ad esempio, a piazzali a cielo aperto senza realizzazione di edifici, che comunque prevedono un insediamento con una determinata funzione ed un determinato carico urbanistico, sarà dovuto il contributo di costruzione per la sola quota del costo di costruzione determinata in base al costo documentato per la realizzazione o la eventuale quota dell'onere ecologico.

13. Contributo straordinario

Nel caso di titoli edilizi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga, va determinato anche un Contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) in riferimento all'art. 17, comma 4, lett. d-ter, come regolamentato dall'art. 9 della Legge Regionale n. 18/2019. Esso è dovuto al comune, da parte del soggetto attuatore, in misura non inferiore al 50 per cento del maggior valore generato dai suddetti interventi; è determinato dai comuni tenendo conto del valore di trasformazione dell'immobile, dei suoi costi e della tipologia di intervento, con le procedure previste nel suddetto art. 9 della Legge Regionale.

Il maggior valore generato dalla trasformazione dell'immobile è pari alla differenza tra il valore di trasformazione calcolato con riferimento all'edificabilità di cui alla proposta di intervento (VT1) e il valore della trasformazione del medesimo immobile calcolato con riferimento alla edificabilità di cui alla disciplina urbanistica previgente (VT0). Il



valore di trasformazione dell'immobile (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM) e il costo di trasformazione (CT). In sede di ottenimento del titolo edilizio, il progettista dovrà produrre i giudizi di stima secondo i criteri sopraindicati che saranno verificati e confermati dalla struttura comunale.



14. Riferimenti

La presente guida fa riferimento alle seguenti norme, provvedimenti e fonti:

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

DECRETO INTERMINISTRIALE 2 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967";

LEGGE 24 marzo 1989, n.122 "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), in particolare articolo 9";

LEGGE 27 luglio 1978, n. 392 "Disciplina delle locazioni di immobili urbani";

DECRETO MINISTERIALE LAVORI PUBBLICI 10 maggio 1977, n. 801 "Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici";

DECRETO INTERMINISTRIALE 26 giugno 2015 "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici";

LEGGE REGIONALE 12 febbraio 1979 n.6 "Adempimenti regionali per l'attuazione della legge statale n. 10 del 28 gennaio 1977";

LEGGE REGIONALE n. 18 del 30/04/2019 "Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo di suolo e disposizioni diverse";

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 dicembre 2023, n. 1941 "Aggiornamento dei limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata e parziale modifica della Deliberazione del Consiglio regionale n. 76 del 02 maggio 1996";

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 30 dicembre 2019, n. 55 "Rateizzazione del pagamento dell'oblazione, dovuta per il rilascio di permessi di costruire in sanatoria, nell'ambito delle procedure previste dagli articoli 34 e 36 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380";

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 30 settembre 2023, n. 66 "Approvazione definitiva del Regolamento Edilizio ai sensi di quanto disposto dalla Legge Regionale n- 3 del 9 Marzo 2009";

Calcolo oblazione art. 36 bis <https://www.studiotecnicipagliai.it/oblazione-scia-sanatoria-36-bis-come-quantificare/>