

# RELAZIONE

## ***Premesso:***

Il D.P.R. 6/06/2001, n. 380 stabilisce, all'articolo 16, che il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli Oneri di Urbanizzazione ed al Costo di Costruzione.

La competenza a deliberare in argomento è individuata in capo al Consiglio Comunale, ai sensi dell'articolo 16, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001.

## **1) Costo di Costruzione**

La quota relativa al Costo di Costruzione si configura quale compartecipazione comunale all'incremento di valore della proprietà immobiliare del costruttore ed include anche le opere non strettamente riconducibili alla costruzione di un "manufatto edilizio".

Nella Regione Puglia, il contributo afferente il Costo di Costruzione per gli insediamenti destinati alla residenza, ai sensi dell'articolo 36, comma 1, della L.R. 12/02/1979, n. 6, è pari al 5% del Costo di Costruzione dell'edilizia agevolata.

Il contributo afferente il Costo di Costruzione per gli edifici e/o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, ai sensi dell'articolo 36, comma 2, della L.R. n. 6/1979, viene determinato dal Consiglio Comunale, applicando al costo documentato di costruzione un'aliquota compresa tra il 5% ed il 10%.

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%.

Il contributo afferente il Permesso di Costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5% al 20%, che viene determinata dalle Regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologia delle costruzioni, della loro destinazione ed ubicazione.

La Regione Puglia, sulla base di quanto stabilito dal D.M. 5/08/1994, ha definito, nel corso degli anni, i limiti massimi di costo per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata; tali valori, ai sensi dell'articolo 9 del citato Decreto 5/08/1994 del Ministero dei Lavori Pubblici, vengono aggiornati sulla base della variazione percentuale fatta registrare dall'Indice ISTAT generale nazionale del Costo di Costruzione di un fabbricato residenziale.

Le variazioni ISTAT intervenute sono state approvate con le seguenti Delibere di Giunta regionale:

- n. 5336 del 12/11/1996;
- n. 8123 del 27/12/1996;
- n. 1996 del 28/12/2000;

- n. 814 del 5/06/2003;
- n. 449 del 4/04/2006;
- n. 2268 del 26/11/2008 (pubblicata sul B.U.R.P. n. 4 del 9/01/2009);
- n. 2081 del 3/11/2009;
- n. 766 del 23/03/2010;
- n. 1988 del 4/11/2019 (pubblicata sul B.U.R.P. n. 136 del 26/11/2019);
- n. 1941 del 21/12/2023 (pubblicata sul B.U.R.P. n. 15 del 19/02/2024).

L'ultima Delibera di Giunta Regionale n. 1941 del 21/12/2023 ha stabilito, per ogni tipologia sotto indicata, i seguenti importi relativi al contributo afferente il Costo di Costruzione (aggiornato all'Indice ISTAT di Giugno 2023):

- ***Nuova costruzione (titolo I, articolo 1):***

Costo Base (C.B.N.) = € 854,25 /mq.

- ***Recupero del patrimonio edilizio esistente (titolo II):***

Costo Base Recupero Primario (C.B.P.) (articolo 2) = € 512,00 /mq.

Costo Base Recupero Secondario (C.B.S.) (articolo 3) = € 299,13 /mq.

Costo Base di realizzazione del Recupero (C.B.Rec.) = € 811,13 / mq.

Il ***Costo Base (C.B.N.)*** (interventi di nuova costruzione) rappresenta il Costo di Costruzione nel caso di nuova edificazione; per nuova costruzione si intende l'intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio attuato mediante la realizzazione di corpi edilizi e fabbricati di nuova edificazione, sia fuori terra che interrati, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera e) del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

Il ***Costo per gli interventi di recupero primario (C.B.P.)*** rappresenta il Costo di Costruzione per il recupero della funzionalità e della sicurezza anche sismica dell'edificio e gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere c) e d) del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

Il ***Costo per gli interventi di recupero secondario (C.B.S.)*** rappresenta il Costo di Costruzione per il recupero della funzionalità dei singoli alloggi, che si realizza attraverso un complesso organico di opere; tale recupero riguarda un insieme sistematico di opere che comprendono la riorganizzazione funzionale, l'inserimento di elementi accessori, la dotazione o l'adeguamento degli impianti, nonché il ripristino delle parti interessate dal recupero primario.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi, altresì, gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa

sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

La successiva ricostruzione dell'immobile deve avvenire immediatamente dopo la demolizione e, comunque, entro i termini di validità del titolo abilitativo che ha autorizzato la demolizione stessa.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nel cambio di destinazione d'uso di un fabbricato.

Con Sentenza n. 6873 del 14/02/2017, la Corte di Cassazione Penale ha precisato: *"Quanto al mutamento di destinazione di uso di un immobile attuato attraverso la realizzazione di opere edilizie, deve ricordarsi che, qualora esso venga realizzato dopo l'ultimazione del fabbricato e durante la sua esistenza (...), si configura in ogni caso un'ipotesi di ristrutturazione edilizia secondo la definizione fornita dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del citato T.U. (D.P.R. n. 380/2001), in quanto l'esecuzione dei lavori, anche se di entità modesta, porta pur sempre alla creazione di "un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente". L'intervento rimane assoggettato, pertanto, al previo rilascio del Permesso di Costruire con pagamento del Contributo di Costruzione dovuto per la diversa destinazione".*

Nel corso di validità di una pratica edilizia (tre anni dalla presentazione o dal rilascio del Titolo abilitativo) non possono essere eseguiti più interventi sullo stesso immobile; la presentazione, in anni successivi, di altre pratiche edilizie non devono, in ogni caso, costituire un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio sostanzialmente modificato; in questo caso, le opere verranno considerate come "ristrutturazione" e saranno soggette al pagamento del relativo Contributo di Costruzione.

A tal proposito, la Corte di Cassazione Penale, con Sentenza n. 6873 del 14/02/2017, ha precisato che *"la realizzazione di opere edilizie necessita di titolo abilitativo riferito all'intervento complessivo e non può essere autorizzata con artificiosa parcellizzazione. Il regime dei titoli abilitativi edilizi non può essere eluso, infatti, attraverso la suddivisione dell'attività edificatoria finale nelle singole opere che concorrono a realizzarla, astrattamente suscettibili di forme di controllo preventivo più limitate per la loro più modesta incisività sull'assetto territoriale".*

*"L'opera deve essere considerata unitariamente nel suo complesso, senza che sia consentito scindere e considerare separatamente i suoi singoli componenti (...)"*.

La L.R. n. 1 del 1/02/2007, all'articolo 2, comma 2, ha stabilito, altresì, che i Comuni hanno facoltà di applicare, al costo base per l'edilizia agevolata come determinato al comma 1, i "Criteri per il calcolo del contributo relativo al Costo di Costruzione" di cui all'allegato A della stessa legge, motivando adeguatamente le eventuali riduzioni o incrementi sia alle situazioni del bilancio comunale sia in relazione ai costi di costruzione praticati in loco.

Tali coefficienti correttivi, indicati nel citato "allegato A" della suddetta Legge Regionale, di seguito si riportano:

**ALLEGATO A**

***CRITERI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE***

*Coefficiente relativo alla dimensione demografica, rilevata in base alla popolazione residente al 31 Dicembre dell'anno precedente alla data di adozione della delibera del Consiglio Comunale (2023):*

<i>POPOLAZIONE</i>	<i>MASSIMO COEFFICIENTE DI CORREZIONE</i>
Comuni con popolazione sino a 3.000 abitanti	0,65
Comuni con popolazione da 3.001 a 10.000 abitanti	0,7
Comuni con popolazione da 10.001 a 30.000 abitanti	0,8
Comuni con popolazione oltre 30.000 abitanti	0,9
Capoluoghi di provincia	1

*Coefficiente relativo all'andamento demografico:*

<i>VARIAZIONE PERCENTUALE POPOLAZIONE RESIDENTE TRA IL 1981 ED IL 2023 (CENSIMENTI ISTAT)</i>	<i>MASSIMO COEFFICIENTE DI CORREZIONE</i>
Decremento medio annuo superiore al 3%	0,9
Decremento o incremento medio annuo compreso tra - 3% e + 3% (stazionario)	1
Incremento medio annuo superiore al 3%	1,05

*Coefficiente relativo all'ubicazione:*

	<i>MASSIMO COEFFICIENTE DI CORREZIONE</i>
Centri abitati compresi in una fascia della profondità di Km. 10 dal confine del territorio del capoluogo di provincia, compreso lo stesso capoluogo	1,2
Parti del territorio comunale comprese nelle fasce parallele alle coste, determinate in funzione della distanza dalla linea media di battigia sino a 5.000	1,5

*Coefficienti in funzione delle tipologie e dell'ubicazione:*

<i>Coefficiente in funzione della tipologia</i>	<i>Coefficiente massimo in funzione della ubicazione rispetto al perimetro (esterno o interno al centro urbano) (articolo 18, Legge n. 865 del 22/10/1971, ovvero articolo 4, D. Lgs. n. 285 del 30/04/1992)</i>
Edificio Unifamiliare (*) = 1,00	Esterno = 1,20 Interno = 0,70
Edificio Bifamiliare/schiera = 0,80	Esterno = 1,10 Interno = 0,70
Edificio Plurifamiliare = 0,70	Esterno = 1,00 Interno = 0,70

*(\*) per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.*

## **2) Oneri di Urbanizzazione**

La quota afferente gli Oneri di Urbanizzazione è relativa alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; detta quota è stabilita in riferimento alla cubatura realizzata, sia per le nuove costruzioni, che nei casi di ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, che portano ad un aumento del carico urbanistico.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono elencate nell'articolo 19 della L.R. 12/02/1979, n. 6.

L'articolo 19-bis della citata L.R. n. 6/1979 stabilisce, inoltre, l'incidenza percentuale degli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria.

Ai sensi dell'articolo 16, commi 7 e 7-bis del D.P.R. n. 380/2001, tra le opere di urbanizzazione primaria sono, altresì, inclusi:

- le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative (articolo 86, comma 3, D. Lgs. 1/08/2003, n. 259;
- i cavedi multiservizi ed i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai Comuni sulla base dei criteri definiti dalle Regioni (articolo 40, comma 8, Legge 1/08/2002, n. 166.

Ai sensi dell'articolo 16, comma 8 del D.P.R. n. 380/2001, tra le opere di urbanizzazione secondaria sono inclusi:

- strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- delegazioni comunali.

Nella voce "attrezzature sanitarie" sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi ed alla bonifica di aree inquinate (articolo 16, comma 8 del D.P.R. n. 380/2001).

L'incidenza degli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi dell'articolo 20 della L.R. n. 6/1979, è stabilita dal Consiglio Comunale, con riferimento ad apposite tabelle parametriche regionali.

Si propone che le somme introitate a titolo di Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria siano vincolate alla realizzazione delle stesse, come elencate:

- nell'articolo 19 della L.R. 12/02/1979, n. 6;
- nell'articolo 16, commi 7, 7-bis e 8 del D.P.R. n. 380/2001.

### **SITUAZIONE ESISTENTE NEL COMUNE DI MESAGNE**

Il Comune di Mesagne, con Delibera di C.C. n. 96 del 30/12/2024, redatta ai sensi della L.R. n. 1 del 1/02/2007, ha aggiornato le tabelle parametriche per la determinazione della quota del Contributo di Costruzione, con adeguamento degli importi base all'ultimo dato ISTAT disponibile (30/09/2024):

- ***Nuova costruzione:***

Costo Base (C.B.N.) = **€ 854,25 /mq.**

Al Costo Base (C.B.N.) non viene più applicato l'aumento del 10% per "zona sismica 4", in quanto la citata Delibera di Giunta Regionale n. 1941 del 21/12/2023 non prevede più la relativa maggiorazione.

- ***Recupero del patrimonio edilizio esistente (titolo II, articolo 2, Delibera G.R. n. 766 del 23/03/2010):***

Costo Base Recupero Primario (C.B.P.) = **€ 512,00 /mq.**

Costo Base Recupero Secondario (C.B.S.) = **€ 299,13 /mq.**

L'Amministrazione comunale, con la Delibera di C.C. n. 61 del 30/12/2021, ha approvato i coefficienti correttivi relativi all'allegato A della L.R. 1/02/2007, n. 1, che di seguito si riportano:

- Coefficiente relativo alla dimensione demografica = **0,8** (la popolazione residente al 31/12/2020 è pari a 25.964 abitanti);
- Coefficiente relativo all'andamento demografico = **1** (l'andamento demografico della popolazione residente tra il 2012 ed il 2020 è risultato pressoché costante);
- Coefficiente relativo alla distanza dal capoluogo = **1,10**;
- Coefficiente relativo alla distanza dalla fascia costiera: **non si applica alcuna maggiorazione**, essendo il territorio comunale distante oltre 5.000 m. dalla costa;
- *Coefficienti in funzione delle tipologie e dell'ubicazione:*

<i>Coefficiente in funzione della tipologia</i>	<i>Coefficiente massimo in funzione della ubicazione rispetto al perimetro (esterno o interno al centro urbano) (articolo 18, Legge n. 865 del 22/10/1971, ovvero articolo 4, D. Lgs. n. 285 del 30/04/1992)</i>
Edificio Unifamiliare (*) = 1,00	Esterno = 1,00 Interno = 0,70
Edificio Bifamiliare/schiera = 0,80	Esterno = 1,00 Interno = 0,70
Edificio Plurifamiliare = 0,70	Esterno = 1,00 Interno = 0,70

*(\*) per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.*

La L.R. n. 1/2007, all'articolo 2, comma 3 stabilisce che *"In assenza di apposite deliberazioni della Giunta Regionale che provvedano ad adeguare il costo di costruzione, il costo medesimo, così come determinato dalla presente legge, è adeguato annualmente dai Comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT)".*

L'articolo 16, comma 6 del D.P.R. n. 380/2001 dispone, altresì, 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".*

In data 21/12/2023, la Giunta Regionale ha approvato la deliberazione n. 1941 (pubblicata sul B.U.R.P. n. 15 del 19/02/2024), con la quale ha aggiornato i limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata.

Ad oggi, non sono intervenuti ulteriori adeguamenti del Costo Base di Costruzione da parte della Regione Puglia.

Durante l'anno 2025, pertanto, è obbligatorio procedere all'adeguamento del Contributo di Costruzione, in ragione dell'intervenuta variazione dei Costi di Costruzione di un fabbricato residenziale, accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT), secondo le disposizioni dell'articolo 7 della L.R. n. 485 del 8/03/1985.

## **AGGIORNAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

L'articolo 16, comma 9, del D.P.R. n. 380/2001, nonché l'articolo 2 della Legge Regionale n. 1 del 1/02/2007, comma 1, dispone che il Costo di Costruzione degli edifici residenziali, ai fini del calcolo della relativa quota del Contributo di Costruzione, sia determinato periodicamente dalle Regioni, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse Regioni, a norma dell'articolo 4, primo comma, lettera g) della Legge 5/08/1978, n. 457.

Con nota n. 9389/C del 8/11/2006 la Regione Puglia, in riferimento all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, ha chiarito che la quota relativa al Costo di Costruzione va determinato sulla base di quanto fissato dalle delibere di Giunta Regionale periodicamente aggiornate ed è specificatamente riferito al Costo Base per l'edilizia agevolata e per ciascuna tipologia di intervento (nuova costruzione, recupero e manutenzione straordinaria).

La L.R. n. 1 del 1/02/2007, all'articolo 2, comma 1, ha determinato che "Il costo di costruzione per la nuova edificazione viene confermato, fino a nuovo aggiornamento, in misura pari al costo base di nuova costruzione stabilito, con riferimento ai limiti massimi ammissibili per l'edilizia residenziale agevolata, a norma della lettera g) del primo comma dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale)".

Ai sensi della nota della Regione Puglia n. 9389/C del 8/11/2006 e della L.R. n. 1 del 1/02/2007, articolo 2, comma 1, pertanto, ai fini del calcolo del Costo di Costruzione, è stato preso in considerazione il **Costo Base**, sia per quanto riguarda le Nuove Costruzioni che per il Recupero del patrimonio edilizio esistente.

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) (articolo 16, comma 9 del D.P.R. n. 380/2001).

Per l'anno 2025, la variazione del "*Costo di Costruzione di un fabbricato residenziale*", ai fini dell'aggiornamento del Costo di Costruzione, è calcolata dal mese di Giugno 2023 (aggiornamento ISTAT rilevato dalla Delibera di Giunta Regionale n. 1941 del 21/12/2023) fino all'ultimo aggiornamento ISTAT attualmente disponibile (31/08/2025), risultando pari al **1,7%**.

Si propongono, pertanto, i Costi Base di realizzazione delle nuove costruzioni definiti dalla citata Delibera di Giunta regionale n. 1941 del 21/12/2023 (aggiornati alla data del 30/06/2023) ed aggiornati al 31/08/2025, calcolati tenendo conto della classe e dell'andamento demografico in cui rientra il Comune di Mesagne, della localizzazione e tipologia dell'edificio e delle sue particolari caratteristiche:

- ***Costo Base di realizzazione delle Nuove Costruzioni (titolo I, articolo 1, Delibera G.R. n. 1941 del 21/12/2023):***

Costo Base di realizzazione delle nuove costruzioni (C.B.N.) = € **868,77/mq.**

- ***Recupero del patrimonio edilizio esistente (titolo II, articolo 2, Delibera G.R. n. 1941 del 21/12/2023):***

Costo Base di realizzazione del Recupero Primario (C.B.P.) = € **520,70/mq.**

Costo Base di realizzazione del Recupero Secondario (C.B.S.) = € **304,22/mq.**



Tenendo conto dei parametri in precedenza stabiliti, si ottengono le seguenti tabelle relative al Costo di Costruzione, da utilizzare per il calcolo del relativo Contributo:

***DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DI CORREZIONE RELATIVI AL CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE***

<b><i>EDIFICIO UNIFAMILIARE - COEFFICIENTI DI CORREZIONE</i></b>		
Ubicazione	Rapporto Coefficienti	Coefficiente Totale [C1]
Esterno al centro urbano	<b>0,80x1,00x1,10x1,00x1,00</b>	<b>0,880</b>
Interno al centro urbano	<b>0,80x1,00x1,10x1,00x0,70</b>	<b>0,616</b>

<b><i>EDIFICIO BIFAMILIARE / SCHIERA - COEFFICIENTI DI CORREZIONE</i></b>		
Ubicazione	Rapporto Coefficienti	Coefficiente Totale [C1]
Esterno al centro urbano	<b>0,80x1,00x1,10x0,80x1,00</b>	<b>0,704</b>
Interno al centro urbano	<b>0,80x1,00x1,10x0,80x0,70</b>	<b>0,493</b>

<b><i>EDIFICIO PLURIFAMILIARE - COEFFICIENTI DI CORREZIONE</i></b>		
Ubicazione	Rapporto Coefficienti	Coefficiente Totale [C1]
Esterno al centro urbano	<b>0,80x1,00x1,10x0,70x1,00</b>	<b>0,616</b>
Interno al centro urbano	<b>0,80x1,00x1,10x0,70x0,70</b>	<b>0,431</b>

***DETERMINAZIONE DEI COSTI DI COSTRUZIONE SU BASE DEL COSTO DI EDILIZIA SOVVEZIONATA EDILIZIA AGEVOLATA RAPPORTATO CON I COEFFICIENTI DI CORREZIONE***

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE				
COSTO INIZIALE		COEFFICIENTI DI CORREZIONE		
COSTO BASE (C.B.N.)	POPOLAZIONE	INCREMENTO DEMOGRAFICO	UBICAZIONE	
€/mq. 868,77	0,80	1,00	1,1	
ULTERIORI COEFFICIENTI DI CORREZIONE				
TIPOLOGIA	UBICAZIONE RISPETTO AL CENTRO ABITATO	COEFFICIENTE TOTALE [C1]	COSTO FINALE	
Edificio Unifamiliare	Esterno	0,880	€/mq.	764,52
	Interno	0,616	€/mq.	535,16
Edificio Bifamiliare	Esterno	0,704	€/mq.	611,61
	Interno	0,493	€/mq.	428,30
Edificio Plurifamiliare	Esterno	0,616	€/mq.	535,16
	Interno	0,431	€/mq.	374,44

INTERVENTI DI RECUPERO PRIMARIO				
COSTO INIZIALE		COEFFICIENTI DI CORREZIONE		
COSTO BASE (C.B.P.)	POPOLAZIONE	INCREMENTO DEMOGRAFICO	UBICAZIONE	
€/mq. 520,70	0,80	1,00	1,1	
ULTERIORI COEFFICIENTI DI CORREZIONE				
TIPOLOGIA	UBICAZIONE RISPETTO AL CENTRO ABITATO	COEFFICIENTE TOTALE [C1]	COSTO FINALE	
Edificio Unifamiliare	Esterno	0,880	€/mq.	458,22
	Interno	0,616	€/mq.	320,75
Edificio Bifamiliare	Esterno	0,704	€/mq.	366,57
	Interno	0,493	€/mq.	256,71
Edificio Plurifamiliare	Esterno	0,616	€/mq.	320,75
	Interno	0,431	€/mq.	224,42

INTERVENTI DI RECUPERO SECONDARIO				
COSTO INIZIALE		COEFFICIENTI DI CORREZIONE		
COSTO BASE (C.B.P.)	POPOLAZIONE	INCREMENTO DEMOGRAFICO	UBICAZIONE	
€/mq. 304,22	0,80	1,00	1,1	
ULTERIORI COEFFICIENTI DI CORREZIONE				
TIPOLOGIA	UBICAZIONE RISPETTO AL CENTRO ABITATO	COEFFICIENTE TOTALE [C1]	COSTO FINALE	
Edificio Unifamiliare	Esterno	0,880	€/mq.	267,71
	Interno	0,616	€/mq.	187,40
Edificio Bifamiliare	Esterno	0,704	€/mq.	214,17
	Interno	0,493	€/mq.	149,98
Edificio Plurifamiliare	Esterno	0,616	€/mq.	187,40
	Interno	0,431	€/mq.	131,12

## **AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Il comma 1 dell'articolo 7 della Legge 24/12/1993, n. 537 ed il comma 6 dell'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 dispongono che gli Oneri di Urbanizzazione siano aggiornati dai Comuni ogni cinque anni, in conformità alle relative disposizioni regionali ed in funzione dei riscontri e prevedibili costi delle Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria.

In assenza e/o sostituzione dei riscontri di tali costi, l'articolo 6 del D.P.R. n. 380/2001 e l'articolo 7 della L.R. n. 53 del 3/06/1985 consente ai Comuni di adeguare gli

Oneri di Urbanizzazione sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del Costo di Costruzione di un fabbricato residenziale.

La variazione dei "*Costi di Costruzione di un fabbricato residenziale*", ai fini dell'aggiornamento del Costo di Costruzione, accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT), è calcolata dal mese di Giugno 2023 (aggiornamento ISTAT rilevato dalla Delibera di Giunta Regionale n. 1941 del 21/12/2023) fino all'ultimo aggiornamento ISTAT attualmente disponibile (31/08/2025), risultando pari al **1,7%**.

Tenendo conto delle tabelle relative agli Oneri di Urbanizzazione attualmente in vigore e dell'incremento ISTAT in precedenza stabilito, pari al **1,7%**, si ottengono le seguenti tabelle relative agli Oneri di Urbanizzazione, che si propone di applicare ai fini del rilascio del Permesso di Costruire o per la presentazione di S.C.I.A. onerosa:

• ***Edilizia a destinazione residenziale, commerciale, direzionale, turistica***

<i>Zona Omogenea</i>	<i>Tipo di Intervento</i>	<i>Costi Unitari (€/mq.)</i>		
		<i>Urbanizzazione Primaria</i>	<i>Urbanizzazione Secondaria</i>	<i>Totale</i>
<b>A 1</b> Centro Storico	Nuova Costruzione	7,73	17,08	24,81
	Demolizione e Ricostruzione	7,73	17,08	24,81
	Ristrutturazione e Restauro	3,95	8,54	12,49
<b>A 2</b> Centro Storico	Nuova Costruzione	8,42	17,08	25,50
	Ristrutturazione e Restauro	4,22	8,54	12,76
<b>B 1</b> Completamente Urbanizzata	Nuova Costruzione	7,59	15,38	22,97
	Demolizione e Ricostruzione	6,74	13,67	20,41
	Ristrutturazione e Restauro	5,05	10,25	15,30
<b>B 2</b> Completamento	Nuova Costruzione	8,56	15,38	23,94
	Demolizione e Ricostruzione	7,61	13,67	21,28
	Ristrutturazione e Restauro	5,72	10,25	15,97
<b>B 3</b> Completamento Direzionale	Nuova Costruzione	7,59	15,38	22,97
	Demolizione e Ricostruzione	6,74	13,67	20,41
	Ristrutturazione e Restauro	5,05	10,25	15,30
<b>B</b> Lottizzazione Seta	Nuova Costruzione	2,88	13,67	16,55
	Demolizione e Ricostruzione	2,51	11,96	14,47
	Ristrutturazione e Restauro	2,16	10,25	12,41
<b>B 4 / B 5</b> Espansione	Nuova Costruzione	21,55	13,29	34,84
	Demolizione e Ricostruzione	19,14	14,37	33,51
	Ristrutturazione e Restauro	11,83	8,85	20,68
<b>C – C 1 (*)</b> <b>(IFF = 3,27)</b>	Nuova Costruzione	34,98	39,62	74,60
	Demolizione e Ricostruzione	30,62	34,68	65,30
	Ristrutturazione e Restauro	26,23	29,71	55,94
<b>C 8 (*)</b>	Nuova Costruzione	32,41	39,62	72,03

<b>(IFF = 2,00)</b>	Demolizione e Ricostruzione	28,35	34,68	63,03
	Ristrutturazione e Restauro	24,30	29,71	54,01
<b>C (*)</b> <b>(IFF = 3,00)</b>	Nuova Costruzione	32,23	39,62	71,85
	Demolizione e Ricostruzione	28,20	34,68	62,88
	Ristrutturazione e Restauro	24,18	29,71	53,89
<b>E (*)</b> Agricola	Nuova Costruzione	32,41	39,62	72,03
	Demolizione e Ricostruzione	28,35	34,68	63,03
	Ristrutturazione e Restauro	24,30	29,71	54,01
<b>F (*)</b> Attrezzature di Interesse Generale	Nuova Costruzione	32,41	39,62	72,03
	Demolizione e Ricostruzione	28,35	34,68	63,03
	Ristrutturazione e Restauro	24,30	29,71	54,01

- Industrie per la trasformazione di prodotti agricoli, zootecnie  
(Zone D 3 a - D 3 b) (\*)**

Tipo di Intervento	Classe di Attività (numero addetti)	Costi Unitari (€/mq.)		
		Urbanizzazione Primaria	Urbanizzazione Secondaria	Totale
Ampliamenti	da 1 a 10	2,41	1,20	3,61
	da 11 a 50	2,82	1,20	4,02
	da 51 a 200	3,17	1,20	4,37
	da 201 a 1.000	3,45	1,20	4,65
	oltre 1.000	3,85	1,20	5,05
Nuovi Insediamenti	da 1 a 10	3,63	1,81	5,44
	da 11 a 50	4,25	1,81	6,06
	da 51 a 200	4,76	1,81	6,57
	da 201 a 1.000	5,18	1,81	6,99
	oltre 1.000	5,79	1,81	7,60

- Industrie non comprese nel punto precedente  
(Zone D 1 - D 2)**

Tipo di Intervento	Classe di Attività (numero addetti)	Costi Unitari (€/mq.)		
		Urbanizzazione Primaria	Urbanizzazione Secondaria	Totale
Ampliamenti	da 1 a 10	4,95	2,48	7,43
	da 11 a 50	5,80	2,48	8,28
	da 51 a 200	6,51	2,48	8,99
	da 201 a 1.000	7,08	2,48	9,56
	oltre 1.000	7,91	2,48	10,39
Nuovi Insediamenti	da 1 a 10	7,42	3,75	11,17
	da 11 a 50	8,71	3,75	12,46

	da 51 a 200	9,76	3,75	13,51
	da 201 a 1.000	10,60	3,75	14,35
	oltre 1.000	11,89	3,75	15,64
Nuovi Insediamenti in Zona P.I.P.	da 1 a 10	6,58	3,37	9,95
	da 11 a 50	7,75	3,37	11,12
	da 51 a 200	8,71	3,37	12,08
	da 201 a 1.000	9,43	3,37	12,80
	oltre 1.000	10,20	3,37	13,57
N.B.: Per le Attività Commerciali da realizzarsi in zona P.I.P. il Contributo commisurato alle spese di urbanizzazione è pari al valore stabilito per le costruzioni in zona "B 2 di completamento".				

• ***Villaggi Turistici (\*)***

<i>Tipo di Intervento</i>	<i>Costi Unitari (€/mq.)</i>		
	<i>Urbanizzazione Primaria</i>	<i>Urbanizzazione Secondaria</i>	<i>Totale</i>
Nuova Costruzione Demolizione e Ricostruzione Ristrutturazione e Restauro	113,79	53,48	167,27

L'articolo 24 della L.R. n. 6/1979 recita *"Il Comune può decurtare il costo base della quota parte relativa alla rete di distribuzione del gas, della energia elettrica e dei telefoni, qualora non se ne preveda la realizzazione"*.

A tal proposito, questo Ufficio propone l'applicazione delle suddette decurtazioni agli importi relativi alle zone "C", D3a", D3b" e per i "villaggi turistici".

Le decurtazioni di cui sopra vengono applicate in quanto l'Amministrazione comunale non prevede la loro realizzazione.

A tal fine, nelle zone "C", D3a", D3b" e per i "villaggi turistici" (indicate con il simbolo (\*)) nelle relative tabelle), sono state applicate le seguenti decurtazioni, indicate nella tabella "C" della L.R. n. 6/1979:

- rete di distribuzione energia elettrica: 9,5 %;
- rete di distribuzione del gas: 1,0 %;
- rete telefonica: 0,5 %.

Le concessioni relative a costruzioni destinate ad alberghi o pensioni sono soggette a contributi pari a quelli relativi ad edifici residenziali (Tabella B/2 allegata alla L.R. n. 6/1979).

Per le attrezzature di soggiorno temporaneo, quali campeggi e simili, le opere di urbanizzazione necessarie, compreso l'impianto di depurazione, devono essere realizzate

a cura e spese del concessionario all'interno dell'area relativa; oltre a tali oneri, è a carico del concessionario un contributo pari al costo degli allacciamenti che il Comune determina in relazione alla situazione di fatto ed in proporzione alle previsioni di insediamento della intera zona (Tabella B / 2 allegata alla L.R. n. 6/1979).

Nel contributo afferente gli Oneri di Urbanizzazione, ai sensi della L.R. n. 6/1979, non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfettaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche, del gas ed ogni altro servizio pubblico del quale sia già dotata la zona.

Le somme introitate a titolo di Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria devono essere vincolate alla realizzazione delle stesse, come elencate nell'articolo 19 della L.R. 12/02/1979, n. 6 e nell'articolo 16, commi 7, 7-bis e 8 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Le variazioni percentuali adottate nella presente delibera sono state calcolate mediante l'utilizzo del servizio online "<https://www.rivaluta.it/calcolo-indici-costruzione-fabbricato-residenziale/>", messo a disposizione dall'ISTAT, prendendo in considerazione il "coefficiente di rivalutazione".

## **RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

*L'articolo 17, comma 4-bis, del D.P.R. n. 380/2001 stabilisce che "Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso."*

Il Comune di Mesagne, nel rispetto del vigente Piano Regolatore Comunale ed in armonia con il disposto normativo dato dall'articolo 17, comma 4-bis del DPR 380/2001, intende incentivare gli interventi di densificazione edilizia, intesi come ristrutturazione, recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione presenti sul territorio comunale.

Dall'esame della situazione edilizia del territorio comunale, il patrimonio edilizio potenzialmente interessato dai suddetti interventi ricade negli ambiti urbanistici consolidati a densità edilizia medio alta, laddove si è in presenza di esempi diffusi di immobili fatiscenti, dismessi o in via di imminente dismissione, inutilizzati o addirittura abbandonati.

L'obiettivo prioritario della presente delibera è quello di favorire la densificazione edilizia, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente inteso come ristrutturazione, recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione.

L'applicazione delle riduzioni economiche riguarda tutti gli interventi di ristrutturazione, recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione presenti sul territorio comunale, ricadenti nelle zone omogenee "A", "B", "C" ed "E" del vigente P.R.G., riguardanti le seguenti opere:

- ristrutturazione, recupero e riuso degli immobili;
- cambi di destinazione d'uso, che non comportino maggiore valore rispetto alla destinazione originaria;
- che non richiedano varianti alla pianificazione urbanistica vigente;
- che non siano oggetto di deroghe ai parametri ed agli indici urbanistici.

Sono esclusi gli interventi di demolizione e successiva ricostruzione.

Le presenti disposizioni vengono applicate indistintamente a:

- interventi edilizi diretti, ovvero quelli assentibili mediante rilascio di Permesso di Costruire;
- presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia (S.C.I.A.);
- interventi edilizi in diretta esecuzione di Piani attuativi (Piani di Recupero);

a prescindere dalle destinazioni d'uso specifiche di progetto, intendendosi, pertanto, ammesse tutte le destinazioni conformi al P.R.G. vigente.

La "densificazione edilizia" consiste nell'aumento della densità edilizia delle aree, ottenuta andando a riempire vuoti di aree marginali ma urbanizzate, oppure demolendo e ricostruendo, oppure ristrutturando, ai fine di ottenere il doppio obiettivo di non "*consumare*" nuovo suolo agricolo e di razionalizzare la vita all'interno della città in termini di servizi pubblici.

Il termine "in via di dismissione", genericamente citato all'articolo 17, comma 4-bis, del D.P.R. n. 380/2001, va inteso nel senso che un fabbricato è considerato "in via di dismissione" quando non viene utilizzato da almeno tre anni.

La rinuncia all'utilizzo del fabbricato deve essere dimostrata da assenza di allacciamenti, o relative disdette contrattuali, alle reti dei principali servizi (energia elettrica, acqua, gas).

I benefici economici di cui sopra consistono nella riduzione del Contributo di Costruzione, di cui all'articolo 16, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, dovuto dall'operatore al Comune, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire e/o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia.

Per quanto riguarda la componente del contributo "Costo di Costruzione" si prende atto che le attuali procedure di quantificazione determinano già una sensibile differenziazione del contributo commisurato al Costo di Costruzione tra gli interventi di nuova costruzione e quelli di ristrutturazione edilizia (recupero primario).

La Delibera della Regione Puglia n. 1941 del 21/12/2023 prevede da sempre una sensibile riduzione del Costo di Costruzione per le Nuove Costruzioni ed il Recupero

Primario e Secondario; rispetto alle nuove costruzioni, infatti, il Costo di Costruzione per il Recupero Primario è inferiore del 40% mentre quello per il Recupero Secondario è inferiore del 65%.

Qualora siano riscontrate, all'atto di verifica delle risultanze dell'intervento realizzato, discrepanze tra i dati di intervento prospettati all'avvio del procedimento edilizio ed i dati reali, dedotti dall'intervento realizzato, si deve procedere ad una verifica e, qualora necessario, alla rideterminazione della riduzione connessa e beneficiata.

L'articolo 17, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 stabilisce, altresì, che *"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 dall'articolo 18."*

### **COSTO DI COSTRUZIONE PER IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI**

L'articolo 19, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 stabilisce che *"Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale."*

Il Costo di Costruzione degli edifici e/o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali sarà determinato mediante redazione di computo metrico estimativo delle opere da realizzare, redatto sulla base del prezziario della Regione Puglia vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire, precisando che per le voci di prezzo non presenti ci si dovrà attenere alle voci prezzo del mercato locale.

L'importo del Costo di Costruzione risultante dal computo metrico, comunque, non potrà essere inferiore al Costo Base determinato dalla Regione Puglia per gli interventi di edilizia agevolata.

Quando tale Costo di Costruzione, determinato mediante computo metrico, risulta inferiore, per tipologia d'intervento, al Costo dell'edilizia agevolata, si procederà d'ufficio all'applicazione dei valori indicati dalla Regione Puglia per l'edilizia agevolata.

Ai sensi del citato articolo 19, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi, oltre alla corresponsione del Contributo per l'Urbanizzazione primaria e secondaria viene stabilito un ulteriore contributo nella misura del 7% del Costo documentato delle nuove costruzioni.

### **IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITÀ INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI PER I QUALI È DOVUTO IL COSTO DI COSTRUZIONE**



*L'articolo 19, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 stabilisce che "Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle 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. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva."*

Il Costo di Costruzione degli edifici e/o impianti destinati ad attività industriali ed artigianali, per i quali è dovuto il Costo di Costruzione, sarà determinato mediante redazione di computo metrico estimativo delle opere da realizzare, redatto sulla base del prezzario della Regione Puglia vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire, precisando che per le voci di prezzo non presenti ci si dovrà attenere alle voci prezzo del mercato locale.

L'importo del Costo di Costruzione risultante dal computo metrico, comunque, non potrà essere inferiore al Costo Base determinato dalla Regione Puglia per gli interventi di edilizia agevolata.

Quando tale Costo di Costruzione, determinato mediante computo metrico, risulta inferiore, per tipologia d'intervento, al Costo Base dell'edilizia agevolata, si procederà d'ufficio all'applicazione dei valori indicati dalla Regione Puglia per l'edilizia agevolata.

Ai sensi del citato articolo 19, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, oltre alla corresponsione del Contributo per l'Urbanizzazione primaria e secondaria (ed eventualmente il Costo di Costruzione) viene previsto un contributo "ecologico", nella misura del:

- 7% del Costo documentato delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- Ulteriore 7% del Costo documentato delle opere necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche originarie.