



**COMUNE DI POLIGNANO A MARE**  
**CITTA' METROPOLITANA DI BARI**  
**AREA IV - AREA TECNICA**  
**SERVIZIO URBANISTICA**

**OGGETTO: ADEGUAMENTO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE E DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI PER IL RILASCIO DI TITOLI EDILIZI ONEROSI AI SENSI DEL D.LGS. N.380/2001- QUINQUENNIO 2021-2025.**

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**1. PREMESSA**

La presente relazione riguarda l'aggiornamento del contributo di costruzione, commisurato agli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) ed al costo di costruzione dovuto per il rilascio di titoli edilizi a carattere oneroso, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 e delle LL.RR. n. 06/1979 en. 66/1979.

**2. INQUADRAMENTO NORMATIVO E SUCCESSIVE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE**

**2.1 – Inquadramento normativo**

La legge 28 gennaio 1977 n. 10, "*Norme per la edificabilità dei suoli*", aveva subordinato (art. 3) il rilascio delle concessioni edilizie (ora permesso di costruire ex D.P.R. 380/01) alla corresponsione di un contributo commisurato sia all'incidenza dei costi di urbanizzazione (U.P. e U.S.) che al costo di costruzione (C.C.).

Con l'art. 5 titolato: "*Determinazione degli oneri di urbanizzazione*" veniva demandato ai Comuni di fissare l'incidenza degli oneri di U.P. e U.S. in base a tabelle parametriche che le Regioni avrebbero definito con propria legge.

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

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

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

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

La Regione Puglia, con legge 12 febbraio 1979 n. 6 (poi integrata da successive leggi regionali

n. 66 del 31.10.1979 e n. 53 del 03.06.1985) ha provveduto:

- a definire le tabelle parametriche per la determinazione, da parte dei Comuni, del contributo relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- a stabilire in misura pari al 5% del costo di costruzione il tributo dovuto per insediamenti a carattere residenziale;
- a fissare i limiti tra il 5% ed il 10% per il contributo commisurato al costo di costruzione riguardante interventi a carattere turistico, commerciale e direzionale attribuendo ai Comuni la definizione dell'aliquota purché entro tali valori.

## **2.2. – Successive disposizioni legislative.**

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

Per quanto attiene al contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, con legge regionale 8 marzo 1985 n. 6 (art. 7) veniva disposto che, in mancanza di determinazioni regionali sulla revisione di detti oneri, i Comuni avrebbero potuto (quindi, facoltà e non obbligo) adeguare annualmente gli oneri di urbanizzazione sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

La successiva legge 24 dicembre 1993 n. 537, titolata *“Interventi correttivi di finanza pubblica”*, ha poi disposto (art. 7):

*“Gli oneri di urbanizzazione di cui all’art 5 della legge 28 gennaio 1977, n.10, sono aggiornati ogni quinquennio dai Comuni, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale. I primi quattro commi dell’art.6 della Legge 28 gennaio 1977, n.10 e successive modificazioni, sono sostituiti dai seguenti: “Il costo di costruzione di cui all’art.3 della presente legge per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle Regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l’edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell’art.4 della legge 5 agosto 1978, n.457.*

*Con gli stessi provvedimenti di cui al primo comma, le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l’edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento.*

*Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali di cui al primo comma, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell’intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall’Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).*

*Il contributo afferente alla concessione comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.”.*

Quindi, mentre prima di questa legge era facoltà dei Comuni aggiornare gli oneri di urbanizzazione in mancanza di determinazioni regionali, dopo di essa, in forza dei disposti combinati della L.R. n. 6/85 e della L. 537/93, i **comuni sono obbligati almeno alla revisione quinquennale degli oneri di urbanizzazione**; revisione che in mancanza di specifiche e diverse determinazioni regionali, si attua con l’adeguamento ISTAT, riferito alle variazioni del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

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

Con l’entrata in vigore del **D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380** (Testo Unico sull’edilizia) a far data dal

**30.06.2003, all'art.16** si stabilisce:

1. che i **Comuni devono adeguare, ogni cinque anni, gli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria)** secondo le disposizioni regionali (art. 16, comma 6);
2. che **le Regioni devono rideterminare periodicamente il costo di costruzione fermo restando l'adeguamento annuale da parte dei Comuni** ove manchino disposizioni della Regione, facendo riferimento alle variazioni ISTAT dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale (art. 16, comma 9).

La Regione Puglia, con la Legge n. 1 del 01.02.2007 ha stabilito (art. 2), oltre al costo di costruzione di edifici residenziali commisurato ai limiti massimi ammissibili per l'edilizia residenziale agevolata:

- la possibilità per i Comuni di aumentare o ridurre tali valori entro limiti fissati dalla tab. A della stessa legge e secondo parametri rapportati: alla popolazione residente e all'andamento demografico, alla distanza del territorio dal capoluogo di Provincia ovvero alla ricadenza in zona costiera, alla tipologia edilizia dei fabbricati nonché alla ricadenza interna o esterna al perimetro dei centri edificati (art. 18, L. 865/71, ovvero art. 4 D.Lgs. 295/92),
- l'adeguamento annuale, da parte dei Comuni, del costo di costruzione, secondo indici ISTAT, in mancanza di apposite determinazioni regionali;
- che l'applicazione dei contributi sulla base dei costi adeguati si applica, annualmente, per le istanze presentate in data successiva al 31 dicembre dell'anno precedente a quello in cui sarà valido tale adeguamento.

**Secondo le leggi richiamate, quindi, i Comuni devono adeguare i contributi commisurati sia al costo di costruzione che agli oneri di urbanizzazione, assumendo, in mancanza di disposizioni regionali, le variazioni ISTAT di cui si è detto.**

Tale adeguamento per il contributo commisurato al costo di costruzione è obbligatorio farlo con periodicità annuale, mentre per il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione deve essere almeno quinquennale.

### **3 – PRECEDENTI ATTI DEL COMUNE DI POLIGNANO A MARE**

Ai sensi delle citate leggi, questo Comune ha negli ultimi anni assunto i provvedimenti di seguito richiamati:

- **Deliberazione di C.C. n. 81 del 22.05.1979;**
- **Deliberazione di C.C. n. 7 e n. 98 del 27.03.1980;**
- **Deliberazione di C.C. n. 122 del 14/09/1983;**
- **Deliberazione di C.C. n. 129 del 12/11/1990;**
- **Deliberazione di G.C. n. 15 del 26/02/2002;**
- **Deliberazione di G.C. n. 36 del 17/03/2003;**
- **Deliberazione di G.C. n. 62 del 14/04/2005;**
- **Deliberazione di C.C. n. 20 del 26/04/2007;**

### **4. – GLI ADEGUAMENTI**

Ai sensi delle disposizioni legislative su richiamate si ritiene dover procedere all'adeguamento sia del contributo degli oneri di urbanizzazione e sia di quello commisurato al costo di

costruzione, sulla base delle ultime determinazioni regionali.

Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione per il periodo 2021/2025 applicabili alle nuove zone introdotte dal PRG (2005), ed in considerazione che l'ultimo aggiornamento risale all'anno 2007, si è proceduto al ricalcolo da zero tramite la redazione delle tabelle di cui alla L.R. 6/79, evitando l'aggiornamento di aggiornamenti precedenti, assumendo un'unica data di riferimento per ogni aggiornamento successivo; la data base è quella di febbraio 1979, data della pubblicazione della L.R. 6/79.

L'Istituto nazionale di statistica comunica che a settembre 2020 (ultimo dato disponibile) l'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, con base 2015 = 100, è risultato pari a 104,00.

Pertanto, per calcolare la variazione percentuale tra l'indice generale nazionale di settembre 2020 in base 2015=100, pari a 103,00, e quello di febbraio 1979 in base 2015=100, pari a 14,80 si procede come segue:

$$(104,00 : 14,80) \times 100 - 100 = +602,703\%$$

All'uopo sono state redatte le seguenti tabelle:

- Tab.1/1 - RELAZIONE INTERCORRENTE TRA I.F.F. E I.F.T. (Tabella "L" L.R. n. 6/79);
- Tab.1/2 - COSTI BASE REGIONALI OPERE DI URBANIZZAZIONE (Tab. B/1 L.R. 6/79 - Classe 3<sup>^</sup>);
- Tab.1/3 - COSTI BASE COMUNE DI POLIGNANO A MARE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE;
- Tab.1/4 - COSTI BASE ABBATTUTI DEL 30%;
- Tab.2/1 - CONTRIBUTI DI URBANIZZAZIONE PER EDILIZIA PRIVATA (ZONE OMOGENEE "A" e "B");
- Tab.2/2 - TAB. 2/2 - CONTRIBUTI DI URBANIZZAZIONE PER EDILIZIA PRIVATA (zone di omogenee "c" distanti oltre 5.000 m dalla costa);
- Tab.2/3 - CONTRIBUTI DI URBANIZZAZIONE PER EDILIZIA PRIVATA (zone omogenee "c" - fascia costiera da 0 a 500 m);
- Tab.2/4 - CONTRIBUTI DI URBANIZZAZIONE PER EDILIZIA PRIVATA (zone omogenee "c" - fascia costiera da 501 a 2.000 m);
- Tab.2/5 - ZONA OMOGENEA "E";
- Tab.2/6 - AREE PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO;
- Tab.3 - CONTRIBUTI DI URBANIZZAZIONE PER EDILIZIA PUBBLICA (insediamenti residenziali);
- Tab.4/1 - CONTRIBUTI DI URBANIZZAZIONE PER IMPIANTI TURISTICI (villaggi turistici e attrezzature di soggiorno temporaneo);
- Tab.4/2 - CONTRIBUTI DI URBANIZZAZIONE PER IMPIANTI TURISTICI (costruzioni residenziali all'interno di complessi per impianti turistici);
- Tab. 5/1 - CONTRIBUTI DI URBANIZZAZIONE PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI (trasformazione di prodotti agricoli - zootecnia - artigianato);
- Tab.5/2 - CONTRIBUTI DI URBANIZZAZIONE PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI (altre industrie);
- Tab.5/3 - CONTRIBUTI DI URBANIZZAZIONE PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI (interventi di natura residenziale e direzionale);

Relativamente al contributo commisurato al costo di costruzione con deliberazione di Giunta Regionale n. 1988 del 04/11/2019 i costi base sono stati determinati come segue:

- il costo base di nuova costruzione in **€/mq 711,87**;
  - il costo base per il recupero primario del patrimonio edilizio esistente in **€/mq 426,66**;
- In assenza di determinazioni regionali, dall'analisi dei dati ISTAT relativi al periodo novembre 2019 e settembre 2020 (ultimo dato disponibile) si è registrato un incremento dello 1,07% del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

Si ritiene pertanto, che gli importi dei costi base di costruzione debbano essere:

<b>NUOVE COSTRUZIONI</b>	<b>RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>
<b>€ 719,48</b>	<b>€ 431,22</b>

In concreto, l'adeguamento del costo di costruzione, andrà applicato alle istanze di titoli edilizi presentate, se complete nella documentazione in data successiva al **31 dicembre 2020** (art. 2, comma 4, della L.R. 1/2007).

Per il calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione degli edifici con caratteristiche tipologiche superiori, restano confermate le disposizioni di cui al D.M. 10.05.1977.

Il contributo afferente al costo di costruzione di edifici residenziali, resta fissato nella misura del **5,00%** (art. 36 L.R. 6/79) del costo di costruzione determinato nei modi innanzi indicati.

Il contributo afferente al costo di costruzione degli edifici e/o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali (escluso i servizi alla residenza ai sensi del terzo comma dell'articolo 3 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444) viene fissato nella misura del **7,00%** del costo documentato di costruzione, desunto da computo metrico estimativo delle opere da realizzare, redatto sulla base del prezzario Ufficiale della Regione Puglia vigente al momento del rilascio del permesso di Costruire o della presentazione della S.C.I.A..

## **5 - RATEIZZAZIONE E GARANZIE**

Così come stabilito con delibera di G.C. n. 62 del 14/04/2005 e delibera di G.C. n. 73 del 28/03/2013 può confermarsi la possibilità del pagamento rateizzato dei contributi di cui alle Urbanizzazioni Primarie, Urbanizzazioni Secondarie, Costo di Costruzione e Monetizzazione degli Standards in non più di 4 rate semestrali di pari importo sotto l'osservanza delle seguenti condizioni:

- che la prestazione di garanzia fideiussoria venga prestata a copertura dell'eventuale mancato pagamento delle rate, gravate degli incrementi dovuti in caso di ritardato o omesso pagamento (come da art. 42, DPR n. 380/01) dei contributi per le Urbanizzazioni Primarie, Urbanizzazioni Secondarie, Costo di Costruzione e Monetizzazione degli Standards con assunzione solidale della Società Assicuratrice con il titolare del Permesso di Costruire/S.C.I.A.;
- che la polizza fideiussoria sia bancaria o assicurativa sia rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n.385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58;
- che la polizza fideiussoria preveda espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Polignano a Mare;
- che la prima rata del contributo per le Urbanizzazioni Primarie (U.P.), Urbanizzazioni Secondarie (U.S.) e Costo di Costruzione (C.C.) dovrà essere corrisposta prima del ritiro

- del titolo edilizio;
- che in caso di richiesta di proroga, ai sensi dell'art. 15 D.P.R. n. 380/01, del termine per l'inizio dei lavori ovvero per la loro ultimazione, non potranno essere modificate le scadenze delle singole rate stabilite all'atto del rilascio del titolo edilizio;
  - obbligo di estinguere – comunque - il pagamento dei contributi prima del rilascio dell'agibilità;
  - obbligo di attestare lo svincolo delle polizze fideiussorie di garanzia in fase di presentazione della segnalazione certificata di agibilità, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001.

## **6 - ESECUZIONE DIRETTA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE E GARANZIE**

Nel caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, come previsto dall'art. 16 del DPR n. 380/01, dovrà essere prestata idonea garanzia fideiussoria a totale copertura dell'importo delle opere stesse, valutato dai competenti uffici comunali sulla base del progetto all'uopo presentato, prima del rilascio del titolo edilizio.

Tale garanzia fideiussoria dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- sia prestata a copertura dell'eventuale mancata realizzazione delle opere stesse con assunzione solidale della Società Assicuratrice con il titolare del Permesso di Costruire o del P.d.L., con facoltà del Comune di rivalersi – in siffatti casi – nei confronti del titolare del Permesso di Costruire o del P.d.L. ovvero direttamente e solo nei confronti della Società Assicuratrice ovvero nei confronti di entrambi, a propria insindacabile discrezione;
- che la prestazione di garanzia fideiussoria abbia una valenza temporale per un periodo non inferiore al tempo convenuto per la esecuzione delle opere, la cui ultimazione dovrà avvenire, al massimo, in contestualità alla ultimazione dei fabbricati cui esse attengono;
- che la polizza fideiussoria sia bancaria o assicurativa sia rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58;
- che la polizza fideiussoria preveda espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Polignano a Mare;
- lo svincolo della polizza potrà essere disposto solo quando sarà stata verificata, dai competenti uffici comunali, la rispondenza delle opere eseguite al progetto assentito, ferma restando la facoltà per il Comune di nominare un collaudatore esterno con oneri a carico del titolare del P.d.C. o P.d.L. in caso di opere di importo superiore ad euro 100.000,00;
- lo svincolo della polizza dovrà essere autorizzato entro trenta giorni dalla verifica di conformità ovvero dalla ricezione del certificato di collaudo; in mancanza di rispetto di tale termine il titolare del P.d.C. o P.d.L. non è tenuto a prorare il termine di validità della polizza.

## **7 - DECORRENZA DI APPLICAZIONE**

Relativamente mente ai contributi per U.P. e U.S. aggiornati, sarebbe opportuno, in mancanza di norme specifiche al riguardo e in analogia a quanto previsto dalla L.R. 1/2007 per il contributo sul C.C., di cui al precedente punto 4, che vengano applicati per il rilascio di titoli edilizi riferiti a istanze presentate a decorrere dal **01 gennaio 2021**, restando esclusi dall'obbligo del conguaglio solo quelli già rilasciati ovvero quelli presentati se completi nella

documentazione.

Si ritiene opportuno consigliare sistematici aggiornamenti annuali, sì da evitare rilevanti improvvisi innalzamenti degli importi; ed anche sperequazioni per pratiche edilizie da definire a cavallo dei periodi temporali con regimi contributivi sensibilmente modificati.

Polignano a Mare, 18 dicembre 2020

**Il Istruttore Tecnico**

F.to Geom G. Flavio GRANDE

**Il Dirigente dell'Area IV - Area Tecnica**

F.to Ing. Raffaele Vito LASSANDRO