



COMUNE DI MOTTOLA
SETTORE 5 - GESTIONE DEL TERRITORIO
UFFICI: URBANISTICA – AGRICOLTURA – SUAP – COMMERCIO
PROTEZIONE CIVILE – UMA – CACCIA

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
Relazione di Aggiornamento
- anno 2026 -

A cura di

Funzionario tecnico
Ing. Mariagrazia Perrini

Responsabile del 5 Settore
Arch. Nicola D'AURIA

Documento approvato con D.C.C. n. ___ del _____
Allegato al P.R.G. approvato con D.G.C. n. 483 del 31/03/2005

Piazza XX Settembre – 74017 MOTTOLA (TA)
Codice Fiscale: 00243880739 - Partita IVA: 00243880739
Pec: urbanistica@pec.comune.mottola.ta.it



1. PREMESSA

La presente relazione è finalizzata all'aggiornamento del contributo di costruzione, commisurato agli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) e 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. concernenti tale materia.

2. INQUADRAMENTO NORMATIVO

2.1 - Inquadramento normativo generale

La legge 28 gennaio 1977 n.10, intitolata "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.).

La stessa legge:

- con l'art.5, titolato: "Determinazione degli oneri di urbanizzazione", disponeva di demandare ai Comuni la determinazione dell'incidenza degli oneri di U.P. e U.S., sulla scorta di tabelle parametriche che le Regioni avrebbero definito con propria legge,
- con l'art. 6 della L. 10/77, titolato: "Determinazione del costo di costruzione", disponeva di demandare al Ministero LL.PP. la determinazione annuale del costo di costruzione (ora delegato alle Regioni con legge n. 537/93) e di demandare 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 stabiliva i criteri per gli oneri riguardanti interventi ed impianti non destinati alla residenza.

Per completezza espositiva, è bene ricordare che, a livello regionale, a seguito dell'emanazione della L.R. n. 6/79, la determinazione dei primi oneri di concessione risultava particolarmente gravosa, tanto da indurre non pochi Comuni, all'epoca, a proporre referendum abrogativo.

Preso atto dell'eccessiva onerosità della legge n. 6/79, la Regione Puglia provvide alla sua revisione, nello stesso anno di emanazione, con la legge n. 66/79, che consentiva ai Comuni, fra le altre cose, l'applicazione di considerevoli abbattimenti (fino al 50%) e la gradualità di applicazione degli oneri (fino al 35%) limitatamente alle costruzioni residenziali, commerciali e direzionali. Per l'abbattimento degli oneri fino al 50%, nulla disponeva la legge regionale circa l'eventuale recupero, rimettendo tale ambito all'esclusiva competenza comunale; per la gradualità dell'applicazione, la legge dispose, invece, un altrettanto graduale recupero.

La Regione Puglia, pertanto, 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;



COMUNE DI MOTTOLA

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

2.2 - Successive disposizioni legislative

Con il D.M. 10 maggio 1977, in aggiunta a quanto di competenza regionale e come da art.6, comma 2, della legge n.10/77, veniva definita l'entità provvisoria del costo di costruzione e i criteri di calcolo delle superfici, a cui applicare il contributo commisurato al costo di costruzione, nonché la identificazione delle diverse classi di edifici cui applicare maggiorazioni per tali contributi.

Con D.M. 20 giugno 1990 (G.U. 28 giugno 1990, n. 149) veniva 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 all'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 all'art.7:

"Gli oneri di urbanizzazione di cui all'art 5 della legge 28 gennaio 1977, n.10, sono aggiornati ogni quinquennio dal 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 1987, 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."

Il Ministero dei Lavori Pubblici, Segretariato Generale del Comitato per l'Edilizia Residenziale, con Decreto del 5 agosto 1994 aveva determinato I limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata.



La Giunta Regionale con Deliberazioni n. 5336 del 12 novembre 1996 e n. 8123 del 27 dicembre 1996 aveva fissato i nuovi limiti massimi di costo per l'edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata, successivamente aggiornati come di seguito, al fine di renderli coerenti con le tariffe di mercato vigenti e per tener conto delle normative sopravvenute:

- ✓ con Deliberazioni della Giunta Regionale n. 1996 del 28 dicembre 2000,
- ✓ con Deliberazioni della Giunta Regionale n. 814 del 5 giugno 2003,
- ✓ con Deliberazioni della Giunta Regionale n. 449 del 4 aprile 2006,
- ✓ con Deliberazioni della Giunta Regionale n. 2268 del 26 novembre 2008,
- ✓ con Deliberazioni della Giunta Regionale n. 2081 del 3 novembre 2009,
- ✓ con Deliberazioni della Giunta Regionale n. 766 del 23 marzo 2010,
- ✓ con Deliberazioni della Giunta Regionale n. 1988 del 04 novembre 2019,
- ✓ con Deliberazioni della Giunta Regionale n. 1941 del 21 dicembre 2023.

2.3 – Il D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 - Testo Unico sull'edilizia

Con l'entrata in vigore del D.P.R. 380/01, a far data dal 30.06.2003, nell'ottica di un riordino e rinnovamento delle disposizioni normative in materia di edilizia, per quanto attiene agli oneri connessi al rilascio del permesso di costruire, all'art.16 si stabiliva che:

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

Con legge n.164 del 2014, modificata poi dalla L.n120 del 2020, si procedeva ad introdurre alcune precisazioni, tra cui al comma 4:

- la differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione;
- la valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di *contributo straordinario*, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Pertanto, in forza dei disposti combinati della L.R. n.6/85 e ss.mm.ii. e della L.n. 537/93, i Comuni sono obbligati:

- alla revisione quinquennale degli oneri di urbanizzazione, che in mancanza di specifiche e diverse determinazioni regionali, si attua con l'adeguamento ISTAT, riferito alle variazioni dei costi per l'edilizia agevolata,



- all'aggiornamento annuale del costo di costruzione, sempre in mancanza di determinazioni regionali.

3. I PRECEDENTI ATTI DEL COMUNE DI MOTTOLA

Il Consiglio Comunale di Mottola, in ossequio al quadro normativo fin qui esposto, ha assunto nel tempo i provvedimenti di seguito richiamati:

- **Deliberazione di C.C. n. 114 del 30/04/1979**
A seguito della L.R. n.6/79, veniva approvato il primo documento contenente la determinazione del costo dovuto per gli oneri di urbanizzazione;
- **Deliberazione di C.C. n. 191 del 17/11/1979**
A seguito delle innovazioni apportate dalla L.R. n. 66/79, venivano aggiornati gli oneri di concessione da applicare per gli interventi edilizi e, contestualmente, si approvava l'abbattimento del 50% dei costi base fissati dalla normativa regionale, oltre ad approvare la gradualità di applicazione della riduzione del 35% in funzione dei costi reali sostenuti per urbanizzare le varie zone del territorio. Tali riduzioni furono applicate solo alle zone residenziali, direzionali e commerciali;
- **Deliberazione di C.C. n°223 del 31/11/1980**
Veniva determinato il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione nelle zone agricole, senza l'applicazione di alcun abbattimento;
- **Deliberazione di C.C. n. 8 del 22/02/2000**
Veniva approvato l'adeguamento delle tabelle parametriche di determinazione degli oneri, confermando l'abbattimento del 50% e provvedendo al recupero dell'abbattimento del 35%, confermando, altresì, l'abbattimento del 50% solo per gli edifici a carattere residenziale, direzionale e commerciale;
- **Deliberazione di C.C. n.6 del 05/02/2007**
veniva approvato l'aggiornamento delle tabelle parametriche relative al contributo di costruzione per l'anno 2007;
- **Deliberazione di C.C. n. 24 del 29/04/2013**
veniva approvato l'aggiornamento delle tabelle parametriche relative al contributo di costruzione per l'anno 2013;
- **Deliberazione di C.C. n. 38 del 14/12/2021**
veniva approvato l'aggiornamento delle tabelle parametriche relative al contributo di costruzione per l'anno 2021 e si provvedeva, inoltre, così come indicato alla lettera d-ter, comma 4, dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, a disciplinare le modalità di calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione per interventi in variante o in deroga. La stessa delibera riportava le seguenti prescrizioni:
 - confermava l'abbattimento del 50% degli oneri di urbanizzazione per le zone residenziali, commerciali e direzionali,



- commisurava l'aliquota del contributo al costo di costruzione per l'edilizia turistica fissata al 5%,
- confermava in misura pari al 5% l'aliquota per tutti gli altri interventi soggetti a detto contributo,
- adottava una modalità di aggiornamento dei contributi, su base ISTAT, che assume come data iniziale di riferimento, anche per i futuri adeguamenti, sempre la stessa ed unica data, dicembre 1979, in quanto coincidente con la data della prima deliberazione di definizione degli oneri concessori;
- disponeva l'applicazione dei nuovi contributi di costruzione definiti per l'anno 2022 alle istanze e denunce inoltrate al Comune in data successiva a quella di esecutività del provvedimento
- dava mandato al Responsabile del Settore Urbanistica, in mancanza di altre e diverse disposizioni del Consiglio Comunale, nonché di specifiche determinazioni di competenza regionale, affinché provveda sistematicamente - prima dell'inizio di ogni nuovo anno - all'aggiornamento annuale dei contributi di costruzione con proprio atto di determinazione, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

4. GLI ADEGUAMENTI

Alla luce di quanto fin qui esposto e in considerazione del tempo decorso dall'ultimo aggiornamento, si rende necessario procedere all'adeguamento sia del contributo commisurato all'incidenza degli *oneri di urbanizzazione* sia di quello commisurato al *costo di costruzione*, sulla base delle ultime determinazioni regionali a cui, come prescritto dalle leggi già richiamate, è obbligatorio attenersi.

4.1 – Metodo di calcolo

La metodologia di calcolo utilizzata al fine di aggiornare il contributo di costruzione, si articola come di seguito:

- a) per l'adeguamento della quota parte relativa agli *oneri di urbanizzazione primaria e secondaria*, al fine di evitare il mero adeguamento dei dati precedenti e consentire il costante controllo degli aggiornamenti successivi, eliminando eventuali errori commessi negli aggiornamenti precedenti, si procede tramite la redazione delle tabelle di cui alla L.R. 6/79 e ss.mm.ii., assumendo quale unica data base di riferimento quella di dicembre 1979, data della pubblicazione della L.R. 66/79, che ha modificato la L.R. 6/79,
- b) l'adeguamento della quota parte relativa al *costo di costruzione* dovuto per il rilascio di titoli edilizi a carattere oneroso, prevede l'aggiornamento dei valori riportati nella citata Determina R.G. n. 359 del 21/03/2025, adottando la variazione percentuale dell'Indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.

5. CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Gli importi delle urbanizzazioni della ridefinita Tabella "B/1" sono poi stati convertiti in euro, applicando l'opportuno fattore di conversione, ed incrementati del nuovo indice ISTAT, rilevato in



COMUNE DI MOTTOLA

base al parametro dell'“Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale”, pari a **+597,6%** per il periodo intercorrente da dicembre 1979 a febbraio 2026 (ultimo dato disponibile) tramite procedura di interrogazione dal sito dell'Istituto Nazionale di Statistica <https://rivaluta.istat.it/>, agli atti d'Ufficio.

Di seguito, si è proceduto alle verifiche tabellari di cui si riportano gli esiti:

- **Tabella A** — Classi di comuni in relazione alla popolazione residente al 31/12 dell'anno precedente alla data di adozione della delibera del consiglio comunale:
 - Classe 1^ Comuni con popolazione sino a 3.000 abitanti;
 - Classe 2^ Comuni con popolazione da 3.001 a 10.000 abitanti;
 - Classe 3^ Comuni con popolazione da 10.001 a 30.000 abitanti;
 - Classe 4^ Comuni con popolazione oltre 30.000 abitanti;
 - Classe 5^ Capoluoghi di Provincia.

Il Comune di Mottola rientra, tutt'ora, nella classe 3^ (popolazione da 10.001 a 30.000 abitanti), sulla base dei dati preliminarmente forniti dall'Ufficio Anagrafe: popolazione residente al 31/12/2025 = abitanti n. 15.091

- **Tabella B1** — Costo base dei contributi di urbanizzazione.

Si assumono come riferimento gli oneri base di cui alla tabella B1 della legge n. 6/79 e ss.mm.ii., così come avvenuto anche negli anni precedenti.

- **Tabella B2** — Costo base dei contributi di urbanizzazione per impianti turistici.

Let. A) Per quanto attiene agli alberghi e pensioni, i contributi dovuti sono pari a quelli relativi agli edifici residenziali.

Let. B) Per quanto attiene ai villaggi turistici, i contributi dovuti sono pari a quelli relativi ad edifici residenziali riferiti alla 5^ classe dei Comuni ed all'indice di fabbricabilità territoriale di 0,25.

Let. C) 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 C** — Decurtazione, dal costo base, dell'aliquota delle opere di urbanizzazione di cui non si prevede l'esecuzione.

Tenuto conto di quanto riportato all'art. 24 del L.R. n. 6 del 12/02/1979 e ss.mm.ii., ovvero che il costo base non può essere decurtato della quota parte relativa alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria già eseguite o esistenti nella zona, resta pertanto la facoltà del comune, in questa sede confermata, di decurtare il costo base della quota parte relativa alla rete gas e rete telefonica nella misura totale dell'1,5%, in quanto la realizzazione



COMUNE DI MOTTOLA

di dette reti non è a carico del Comune. La decurtazione in parola resta applicata esclusivamente nelle zone di seguito elencate, così come identificate nel P.R.G.:

- ✓ Zona “E”
- ✓ Zona “villaggi turistici”
- ✓ Zona “D.5”
- ✓ Zona “D.6”
- ✓ Zona “D.6 2/3” - Riferito alla zona turistico ricettiva del Chiancarello ed al centro servizi della Boara
- ✓ Zona “D.6 2/3” - Riferito alle attrezzature sportive del Chiancarello e della Boara, alle zone turistico residenziali della Boara ed ai piani di recupero ambientale di via Noci e Contrada Marinara

- **Tabella D** — Coefficiente di correzione del costo base in funzione dell’andamento demografico riferito alla popolazione residente nell’ultimo decennio.

Si procede al calcolo della variazione percentuale della popolazione residente nel Comune di Mottola, sulla base dei dati riguardanti l’andamento demografico nell’ultimo decennio, preliminarmente richiesti all’Ufficio Anagrafe:

- popolazione residente al 31/12/2015: abitanti n. 12.663
- popolazione residente al 31/12/2025: abitanti n. 15.091

Si registra, pertanto, un incremento lieve, tale da poter assimilare l’andamento in questione ad un andamento stazionario:

$$(15.091 - 12.663) : 12.663 = +0.19\%$$

Ne risulta che, rientrando il Comune di Mottola nella classe 3^a secondo la Tab.A, il coefficiente di correzione del costo base risulta pari a 0,90, consentendone, pertanto, un decremento pari al 10%.

- **Tabella E** — Coefficiente di correzione del costo base in funzione della distanza dal Capoluogo.

Essendo il territorio comunale distante oltre 10 Km dal capoluogo, non si applica alcuna maggiorazione.

- **Tabella F** — Coefficiente di correzione del costo base in funzione della prossimità alla fascia costiera.

Essendo il territorio comunale distante oltre 5.000 metri dalla fascia costiera, non si applica alcuna maggiorazione.

- **Tabella G** — Coefficiente di correzione del costo base in funzione del tipo di intervento. Gli interventi sono classificati in interventi di N.C.= nuova costruzione, D.R.= demolizione e ricostruzione e R.R = ristrutturazione e restauri e per ciascun tipo di intervento si applicano dei coefficienti correttivi in ragione della zona omogenea (A, B, e C), come di seguito:



COMUNE DI MOTTOLA

	N.C.	D.R	R.R.
zona omogenea A	1	1	0,5
zona omogenea B	0,9	0,8	0,6
zona omogenea C	0,8	0,7	0,6

Nell'applicazione dei coefficienti sopra riportati si farà riferimento alle norme di cui all'art. 28 della L.R. n.6/79 e ss.mm.ii., nonché alle norme di legge che definiscono gli interventi edilizi diversamente dalla suddetta legge regionale e che regolano onerosità e gratuità del permesso a costruire.

- **Tabella H** — Determinazione del costo base per opere e impianti industriali e artigianali, per metro quadro di superficie coperta a vano.

Per determinare l'incidenza delle opere di urbanizzazione inerenti gli insediamenti industriali ed artigianali, il Comune assume il costo-base di urbanizzazione stabilito nella tabella H) e riferito a metro quadro di superficie utile calcolato al piano.

Lo stesso viene successivamente moltiplicato per i coefficienti stabiliti nella tabella D) e per quelli della tabella I) relativa al tipo di intervento ed al tipo di attività produttiva.

- **Tabella I** — Coefficienti di correzione dei costi base desunti dalla tabella H in relazione al tipo di intervento e al tipo di industria.

	Ampliamenti	Nuovi insediamenti	Nuovi insediamenti in zone P.I.P
Industrie per la trasformazione di prodotti agricoli, zootecnie e artigianato	0,2	0,3	0,2
Altre industrie	0,6	0,9	0,8

6. CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

6.1 – Edilizia residenziale.

La Regione Puglia con Deliberazione n. 1941 del 21 dicembre 2023, pubblicata sul B.U.R.P. n. 15 del 19/02/2024, ha proceduto all'”Aggiornamento dei limiti massimi di costo per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata”, stabilendo i nuovi costi base di costruzione per ogni tipologia di intervento edilizio, di seguito indicati, riferiti al giugno 2023:



COMUNE DI MOTTOLA

➤ **NUOVE COSTRUZIONI (NC)**

	Giugno 2018	Giugno 2023
Costo Base di realizzazione delle nuove costruzioni (C.B.N)	€ 711,87 al mq di Sup. complessiva	€ 854,25 al mq di Sup. complessiva

Ai suddetti importi al mq è da aggiungere l'IVA gravante.

➤ **RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (REC)**

	Giugno 2018	Giugno 2023
Costo Base di realizzazione del recupero primario (C.B.P.)	€ 426,66 al mq di Sup. complessiva del recupero primario	€ 512,00 al mq di Sup. complessiva del rec. primario
Costo Base di realizzazione del recupero secondario (C.B.S.)	€ 249,27 al mq di Sup. complessiva del recupero secondario	€ 299,13 al mq di Sup. complessiva del rec. secondario

Il **Costo Base di realizzazione del Recupero (C.B.Rec.)** è da intendersi quale somma del recupero primario e del recupero secondario

€ 811,13 al mq di Sup. complessiva

Ai suddetti importi al mq è da aggiungere l'IVA gravante.

➤ **MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)**

	Giugno 2018	Giugno 2023
Costo Base di realizzazione della manutenzione straordinaria (C.B.M.)	€ 285,23 al mq di Sup. complessiva	€ 342,28 al mq di Sup. complessiva

Ai suddetti importi al mq è da aggiungere l'IVA gravante.

Tenuto conto che il costo di costruzione è adeguato annualmente dai Comuni in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT, il Comune di Mottola ha provveduto, in ultimo, con Determinazione R.G. n.359 del 21/03/2025 ad adeguare il predetto Costo di Costruzione per l'anno 2025, stabilendo i seguenti importi:

COSTI DI COSTRUZIONE		Aliquota 5%
CBN	859,37 €/mq per nuove costruzioni	42,97 €/mq
CBP	515,07 €/mq per interventi di recupero primario	25,75 €/mq
CBS	300,92 €/mq per interventi di recupero secondario	15,05 €/mq
CBM	344,33 €/mq per interventi di manutenz. straordinaria	17,22 €/mq

Al fine di ottenere l'adeguamento del costo di costruzione in ragione dell'intervenuta variazione dei costi nel periodo che intercorre dal mese di giugno 2024 al mese di giugno 2025, si riporta il dato accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) pari a **+1,8%**.

Pertanto, i valori di riferimento per le diverse tipologie di intervento per l'anno 2026 devono intendersi i seguenti:

COSTI DI COSTRUZIONE anno 2026		
CBN	859,37 €/mq + 1,8% =	874,84 €/mq per nuove costruzioni
CBP	515,07 €/mq + 1,8% =	524,34 €/mq per interventi di recupero primario
CBS	300,92 €/mq + 1,8% =	306,34 €/mq per interventi di recupero secondario
CBM	344,33 €/mq + 1,8% =	350,53 €/mq per interventi di manutenz. straordinaria

Ai suddetti importi al mq è da aggiungere l'IVA gravante.



COMUNE DI MOTTOLA

Così come riportato nella Deliberazione Della Giunta Regionale 21 dicembre 2023, n. 1941, si intende:

Per **nuova costruzione**: 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, così come descritti alla *lettera e) comma 1 dell'art. 3 - "interventi di nuova costruzione"*, alla *lettera f) comma 1 dell'art.3 - "interventi di ristrutturazione urbanistica"* e alla *lettera d) comma 1 dell'art.3 - "interventi di ristrutturazione edilizia" peri i soli interventi di demolizione e ricostruzione* del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Per **recupero primario**: il recupero della funzionalità e della sicurezza anche sismica dell'edificio con riferimento alle parti comuni (a titolo esemplificativo: il 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).

Sono altresì da intendersi inclusi gli interventi ricompresi *alla lettera c) del comma 1 dell'art.3 - "interventi di restauro e di risanamento conservativo"* e alla *lettera d) del comma 1 dell'art.3 - "interventi di ristrutturazione edilizia"* del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Per **recupero secondario**: il recupero dell'agibilità e funzionalità dei singoli alloggi che si realizza attraverso un complesso organico di opere (a titolo esemplificativo: la riorganizzazione funzionale, l'inserimento di elementi accessori, la dotazione o l'adeguamento degli impianti, il rifacimento delle finiture nonché il ripristino delle parti interessate dal recupero primario).

Sono altresì da intendersi inclusi gli interventi ricompresi nelle definizioni di *ristrutturazioni importanti di I e II livello* così come definite nel Decreto Interministeriale del 26 giugno 2015, anche nel caso in cui il titolo edilizio abilitativo sia riconducibile alla definizione di manutenzione straordinaria, così come definita alla *lettera b) del comma 1 dell'art.3 - "interventi di manutenzione straordinaria"* del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

Per **manutenzione straordinaria**: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, ai sensi della *lettera b) comma 1 dell'art. 3* del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Sono altresì da intendersi interventi di manutenzione straordinaria quelli ricompresi nelle definizioni di *riqualificazione energetica* così come definita nel Decreto Interministeriale del 26 giugno 2015.

I costi base unitari sopra determinati applicabili agli edifici residenziali, saranno utilizzati ai fini del calcolo del contributo sul costo di costruzione mediante lo schema approvato con D.M. 10.5.1977, precisando che lo stesso prospetto riepilogativo, relativo alla determinazione del costo di costruzione elaborato sulla base del D.M. 10.5.1977, viene aggiornato mediante l'eliminazione della riga "B", riferita all'85% del costo "A".

6.2 Edilizia commerciale, direzionale e turistica

Si ritiene che, in relazione e per il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed uguaglianza, la determinazione del costo di costruzione degli edifici e/o impianti destinati ad attività



turistiche, commerciali e direzionali, venga determinato sul costo documentato di costruzione, mediante redazione di computo metrico estimativo delle opere da realizzare, sulla base del Prezziario ufficiale della Regione Puglia vigente al momento del rilascio del permesso di costruire e con una riduzione del 25% sulle voci ivi presenti (al netto quindi delle spese generali e utili di impresa). Per le voci non previste dal medesimo prezziario, la riduzione non ha luogo; fatto salvo comunque che detto costo, così calcolato, non può essere inferiore a quello determinato per gli interventi su edifici residenziali.

6.3 Aliquote di contribuzione

Per gli interventi di edilizia residenziale si assume obbligatoriamente l'aliquota stabilita dalla Regione Puglia (art. 36 L.R. 6/79 e ss.mm.ii.), pari al 5% (cinque per cento), pertanto si ottiene:

COSTI DI COSTRUZIONE anno 2026		Aliquota 5%
CBN <i>lett.e), f) e d) solo demo/ricostr. dell'art.3 del DPR 380/2001</i>	874,84 €/mq <i>per nuove costruzioni</i>	43,74 €/mq
CBP <i>lett.c) e d) dell'art.3 del DPR 380/2001</i>	524,34 €/mq <i>per interventi di recupero primario</i>	26,21 €/mq
CBS <i>lett.e) dell'art.3 del DPR 380/2001</i>	306,34 €/mq <i>per interventi di recupero secondario</i>	15,32 €/mq
CBM <i>lett.b) dell'art.3 del DPR 380/2001</i>	350,53 €/mq <i>per interventi di manut. straordinaria</i>	17,53 €/mq

Ai suddetti importi al mq è da aggiungere l'IVA gravante.

Si fa presente che per gli interventi di edilizia commerciale, direzionale e turistica è facoltà del Consiglio Comunale stabilire l'aliquota di contribuzione, purché non superiore al 10% (art. 19 D.P.R. n. 380/01 e art.36 L.R. 6/79).

7. CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE PER INTERVENTI IN VARIANTE URBANISTICA, IN DEROGA O CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

In attuazione dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), la valutazione del maggior valore generato nel caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga, viene calcolato dall'amministrazione comunale ed è erogato dalla parte privata in misura non inferiore al 50 per cento sotto forma di contributo straordinario di urbanizzazione (CSU), che attesta l'interesse pubblico.

Tale contributo è definito sulla base dei criteri di cui al presente articolo ed è aggiuntivo rispetto al contributo per il rilascio del permesso di costruire.



Il CSU è determinato dai comuni tenendo conto del valore di trasformazione dell'immobile, dei suoi costi e della tipologia di intervento a seconda che:

- a) preveda variante urbanistica con incremento di volumetria/ superficie o con una diversa destinazione dell'area;
- b) preveda variante urbanistica con una diversa destinazione di aree destinate a servizi;
- c) preveda una diversa destinazione urbanistica dell'area senza edificazione;
- d) modifichi esclusivamente parametri edilizi senza incremento di volumetria/superficie o cambi di destinazione;
- e) preveda un mero cambio di destinazione d' uso di fabbricati esistenti senza incremento di volumetria/ superficie.

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).

Il costo di trasformazione (CT) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione e deve tener conto delle seguenti voci:

- a) costo di costruzione del fabbricato fissato dal comune in relazione alle diverse tipologie di intervento;
- b) costo relativo ai contributi di cui all' articolo 16 del d. p. r. 380 /2001;
- c) costo relativo alle spese tecniche, che è fissato nella misura massima del 10 per cento del costo di costruzione del fabbricato e include tutte le prestazioni tecnico- professionali di qualsiasi natura;
- d) onere complessivo, che è fissato nella misura massima del 20 per cento del costo di costruzione del fabbricato e include l' utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili.

In particolare, il contributo straordinario di urbanizzazione è così determinato:

- a) nelle ipotesi di cui al comma 2, lettera a), è pari al 50 per cento del maggior valore generato dalla variante, secondo la seguente formula: $CSU = 50 \% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - CT1) - (VM0 - CT0)]$;
- b) nelle ipotesi di cui al comma 2, lettera b), è pari al 50 per cento della differenza tra il valore finale di trasformazione dell' immobile generato dalla nuova destinazione urbanistica e il valore di monetizzazione fissato dal comune per l'area destinata a servizi, secondo la seguente formula: $CSU = 50 \% [(VT1 - CT1) - \text{valore monetizzazione}]$;
- c) nelle ipotesi di cui al comma 2, lettera c), è pari al 50 per cento della differenza tra il valore di mercato dell' area calcolato secondo la nuova destinazione urbanistica e quello calcolato secondo la destinazione previgente, in base alla seguente formula: $CSU = 50\% (VM1 - VM0)$;
- d) nelle ipotesi di cui al comma 2, lettera d), è pari al 50 per cento della differenza tra il valore di mercato della porzione dell' immobile che ha beneficiato della deroga e il relativo costo di costruzione, secondo la seguente formula: $CSU = 50\% (VM - CT)$;



COMUNE DI MOTTOLA

- e) nelle ipotesi di cui al comma 2 , lettera e), è pari al 50 per cento della differenza tra il valore di mercato dell' immobile calcolato secondo la nuova destinazione d' uso e quello calcolato secondo la destinazione previgente, in base alla seguente formula: $CSU = 50\% (VM 1 - VM 0)$.

Al fine di conseguire obiettivi di contenimento del consumo di suolo, recupero del patrimonio edilizio esistente e miglioramento della qualità urbana, al valore del contributo straordinario di urbanizzazione determinato sulla base dei criteri di cui ai commi 1, 2, 3, 4 e 5, i Comuni applicano i seguenti coefficienti di moltiplicazione:

- 0,80 per gli interventi che non determinano incremento del carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono in contesti territoriali prevalentemente già edificati o urbanizzati;
- 1,20 per gli interventi che determinano incremento del carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono in contesti territoriali prevalentemente già edificati o urbanizzati;
- 1,50 per gli interventi che non determinano incremento del carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono in contesti territoriali non edificati o urbanizzati;
- 2,00 per gli interventi che determinano incremento del carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono in contesti territoriali non edificati o urbanizzati.

Per gli interventi realizzati nell' ambito di programmi integrati di rigenerazione urbana ai sensi della L.R. 21/ 2008 e per quelli realizzati ad esito di concorsi di progettazione ai sensi della L.R. 14 /2008, i coefficienti di cui al comma 6 sono ridotti da un minimo dello 0,2 a un massimo dello 0,4 secondo quanto sarà determinato da ogni singolo comune. Nelle more delle determinazioni comunali, le riduzioni si applicano nella misura minima.

La somma riscossa dal Comune per il CSU è vincolata a specifico centro di costo del bilancio comunale per la progettazione e la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di opere pubbliche e servizi nel contesto in cui ricade l'intervento o in altre parti del territorio comunale, oppure per l'acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Tale somma può, altresì, essere utilizzata per la redazione di strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale quali, a titolo esemplificativo, i piani urbanistici generali ed esecutivi, i programmi integrati di rigenerazione urbana, i piani per l'eliminazione delle barriere architettoniche, i piani relativi alla mobilità, nonché per la progettazione e la realizzazione di: interventi per la messa in sicurezza idraulica e idrogeologica del territorio comunale; opere di mitigazione e di compensazione ecologica e ambientale non derivanti da puntuali obblighi o prescrizioni posti a carico dei privati in sede di approvazione di interventi di trasformazione urbanistico-edilizia; interventi pubblici di riqualificazione e rigenerazione urbana, edilizia, sociale e culturale quali, a titolo esemplificativo, dotazioni territoriali, arredi urbani, riqualificazione energetica di edifici pubblici, sviluppo di servizi sociali ed educativi per la promozione delle attività culturali, didattiche e sportive, riqualificazione dei beni pubblici o beni privati che assolvono a un interesse pubblico, recupero e valorizzazione di beni storici e artistici, miglioramento della qualità del decoro urbano, miglioramento delle aree destinate al verde.

Sono esclusi dal versamento del contributo straordinario di urbanizzazione:



- a) gli interventi di iniziativa pubblica in variante agli strumenti urbanistici;
- b) gli interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso ove gli stessi siano già consentiti dagli strumenti urbanistici comunali;
- c) le varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria), convertito, con modificazioni, in legge 6 agosto 2008, n. 133;
- d) gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 10 dicembre 2012, n. 39 (Abbattimento delle barriere architettoniche mediante realizzazione di ambienti per persone con disabilità grave negli edifici di edilizia residenziale in proprietà);
- e) gli interventi realizzati ai sensi della legge regionale 26 novembre 200, n. 33 (Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate);
- f) gli interventi straordinari di ampliamento realizzati ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale 30 luglio 2009, n. 14 (Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale).

Fermo restando il pagamento del contributo straordinario secondo quanto stabilito dall' articolo 16, comma 4, lettera d-ter), del D. P. R. 380 / 2001, i criteri di calcolo previsti nelle disposizioni di cui al presente articolo non si applicano:

- a) agli interventi contemplati da varianti ai piani urbanistici già adottate e in corso di approvazione alla data di entrata in vigore delle presenti disposizioni;
- b) agli interventi per i quali sia stata presentata, alla data di entrata in vigore delle presenti disposizioni, CILA, SCIA, SCIA alt. al PdC o istanza per il rilascio del PdC, ovvero si sia positivamente conclusa la conferenza di servizi indetta ai sensi dell' articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010 , n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell' articolo 38 , comma 3 , del decreto- legge 25 giugno 2008 , n. 112 , convertito, con modificazioni, in legge 6 agosto 2008 , n. 133).

La somma dovuta a titolo di contributo straordinario può essere corrisposta per equivalente attraverso la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche o, qualora sia previsto dagli strumenti urbanistici comunali, attraverso forme compensative diverse finalizzate al perseguimento di obiettivi di interesse generale ai sensi degli articoli 3 e 4 della presente legge.

8. CONCLUSIONI

Al fine del calcolo della quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, non essendoci variazioni a quanto disposto dall'art.23 della L.R. n.6/79 e ss.mm.ii. in merito alla Determinazione del costo base di urbanizzazione per l'edilizia residenziale, commerciale o direzionale e per gli impianti turistici e le attrezzature di soggiorno temporaneo, si tengano in considerazione le Zone Omogenee individuate nella Tavola 4 degli elaborati allegati al Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 483 del 31 marzo 2005.



9. AGGIORNAMENTI SUCCESSIVI

I Comuni sono obbligati ad effettuare l'aggiornamento del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione con cadenza perlomeno quinquennale; è in facoltà dell'Amministrazione comunale, sempre in mancanza di specifiche determinazioni regionali, procedere ad aggiornamenti anche annuali.

Si ritiene, però, quantomeno opportuno procedere sistematicamente ad aggiornamento annuale, per almeno due buoni motivi:

- gli aggiornamenti quinquennali portano inevitabilmente a forti ed improvvisi innalzamenti degli importi previgenti;
- un aggiornamento annuale evita forti sperequazioni fra i cittadini, in caso di pratiche edilizie rilasciate a cavallo di fine anno e quindi soggette a due diversi regimi contributivi.

Peraltro, in mancanza di altre e diverse determinazioni da parte del Consiglio Comunale (quale, ad esempio, il recupero della gradualità dell'applicazione), l'aggiornamento annuale consisterebbe, per come sono strutturate le tabelle allegate, nella mera applicazione del nuovo numero indice di riferimento, quindi, previo atto di indirizzo del Consiglio Comunale, l'aggiornamento annuale sarebbe effettuato con atto monocratico di esclusiva competenza del dirigente, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Si ritiene opportuno disporre l'applicazione dei contributi aggiornati per il 2026 alle istanze presentate successivamente alla data di esecutività della deliberazione di approvazione del presente documento; così come appare opportuno che le eventuali e successive determinazioni di puro aggiornamento ISTAT, di competenza del dirigente, siano formalizzate entro la fine dell'anno precedente a quello di aggiornamento e con applicazione alle istanze presentate a decorrere dal 1° gennaio di quest'ultimo.

10. RATEIZZAZIONE, GARANZIE E DECORRENZA DI APPLICAZIONE

Su indicazione dell'Amministrazione resta confermata la possibilità del pagamento rateizzato dei contributi di costruzione sotto l'osservanza delle seguenti condizioni:

- che le polizze fideiussorie prevedano l'assunzione solidale della Società Assicuratrice con il titolare del Permesso di Costruire sia per il pagamento degli importi delle singole rate gravate degli interessi legali e sia delle sanzioni pecuniarie dovute in caso di ritardato o omesso pagamento, con la facoltà del Comune di rivalersi agendo nei confronti del titolare del Permesso di Costruire, della SCIA, direttamente e solo nei confronti della Società Assicuratrice, ovvero nei confronti di entrambi, a propria insindacabile discrezione;
- con riferimento all' art.16 comma 3 del D.P.R. 380/01, la possibilità di rateizzazione dei contributi fino ad un massimo di 4 (quattro) rate con scadenza semestrale, di cui la prima da effettuare prima del ritiro del titolo edilizio per le U.P. e U.S. e un quarto del Costo Costruzione, mentre le altre tre rate per Costo di Costruzione (C.C.) da corrispondere a scadenza semestrale;
- l'obbligo di estinguere il pagamento totale dei contributi entro il termine di ultimazione dei lavori che, ai sensi del D.P.R. 380/01, non può protrarsi oltre 3 anni dall'inizio dei lavori;



COMUNE DI MOTTOLA

- l'obbligo per il Comune di attestare lo svincolo delle polizze fideiussorie di garanzia entro 60gg. dalla comprovata attestazione di versamento dell'ultima rata.

Richiamato, altresì, il consolidato orientamento della Giurisprudenza, che invita a considerare quale contributo di concessione quello in vigore al momento del rilascio del provvedimento, il presente adeguamento del contributo di costruzione andrà applicato dal 01/01/2026.

Per quanto non variato con la presente determinazione di adeguamento restano valide le precedenti disposizioni vigenti nel Comune di Mottola.

Nei termini esplicitati si rende questa relazione in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art.16 del D.P.R. 380/01 e a quelle altre nella stessa citate.

ALLEGATI:

- ISTAT – Indice del costo di costruzione di un fabbricato – Variazioni% dic1979-feb2026
Indice del costo di costruzione di un fabbricato – Variazioni% giu2024-giu2025
- Tabelle riepilogative*:
 - TABELLA n.1 _ Costi base per l'edilizia residenziale, commerciale e direzionale;
 - TABELLA n.2 _ Adeguamenti per l'edilizia residenziale, commerciale e direzionale;
 - TABELLA n.3 _ Tariffe per l'edilizia residenziale, commerciale e direzionale;
 - TABELLA n.4 _ Tariffe per l'edilizia residenziale pubblica;
 - TABELLA n.5 _ Costi base per l'edilizia industriale e artigianale;
 - TABELLA n.6 _ Adeguamenti per l'edilizia industriale e artigianale;
 - TABELLA n.7 _ Tariffe per l'edilizia industriale e artigianale.
 - TABELLA n.8 _ Tariffe per altre industrie.
- Appendice: Linee Guida operative.

** Gli eventuali refusi generati in fase di trascrizione dei dati numerici si intendono automaticamente risolti, in quanto gli stessi derivanti da formule normate.*

Funzionario Tecnico
Ing. Mariagrazia Perrini

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 5
Arch. Nicola D'AURIA



lunedì 25 maggio 2026 - 10:01

Protocollo n. 12940

Oggetto: Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale

Indice Nazionale - Indice generale

Inizio Periodo		Fine Periodo		Variazione%
Dicembre	1979	Febbraio	2026	+597,6%



giovedì 9 aprile 2026 - 13:15

Protocollo n. 9138

Oggetto: Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale

Indice Nazionale - Indice generale

Inizio Periodo		Fine Periodo		Variazione%
Giugno	2024	Giugno	2025	+1,8%

TABELLA n.1								
COSTI BASE PER EDILIZIA RESIDENZIALE, COMMERCIALE E DIREZIONALE								
DATI PRG		ex Tabella L	ex Tabella B/1 ⁽³⁾ - Classe 3 [^]					
ZONA	INDICI (mc/mq)	INDICI CORRELATI ⁽²⁾	UP ⁽⁴⁾		US ⁽⁵⁾		UT ⁽⁶⁾	
A	5,00	2,37	£6.090	3,15 €	£13.060	6,74 €	£19.150	9,89 €
B1-B2	5,00	2,37	£6.090	3,15 €	£13.060	6,74 €	£19.150	9,89 €
B3	3,00	1,75	£8.700	4,49 €	£13.060	6,74 €	£21.760	11,24 €
B6	0,50	-	£19.190	9,91 €	£13.060	6,74 €	£32.250	16,66 €
C.e.	1,50	-	£10.200	5,27 €	£13.060	6,74 €	£23.260	12,01 €
C1	0,50	-	£19.190	9,91 €	£13.060	6,74 €	£32.250	16,66 €
C2	1,00	-	£11.530	5,95 €	£13.060	6,74 €	£24.590	12,70 €
C3	1,50	-	£10.200	5,27 €	£13.060	6,74 €	£23.260	12,01 €
E	0,03	0,25 ⁽¹⁾	£28.000	14,46 €	£13.060	6,74 €	£41.060	21,21 €
villaggi turistici	-	0,25 ⁽¹⁾	£28.000	14,46 €	£13.060	6,74 €	£41.060	21,21 €
D.5	2,00	-	£7.200	3,72 €	£13.060	6,74 €	£20.260	10,46 €
D.6	1,50	-	£10.200	5,27 €	£13.060	6,74 €	£23.260	12,01 €
D.6.1	1,20	0,89	£13.215	6,82 €	£13.060	6,74 €	£26.275	13,57 €
D.6.2/3 ⁽⁷⁾	0,50	-	£19.190	9,91 €	£13.060	6,74 €	£32.250	16,66 €
D.6.2/3 ⁽⁸⁾	-	0,25 ⁽¹⁾	£28.00	14,46 €	£13.060	6,74 €	£41.060	21,21 €

Note:

- (1) ai sensi dell'art.23 co.3 L.R.6/79 e ss.mm.ii., si assume pari a 0,25
- (2) si considera S=18 mc/ab e K=100 mc/ab
- (3) fattore di conversione £/€ pari a 1936,27
- (4) UP: costo delle Urbanizzazioni Primarie al mq
- (5) US: costo delle Urbanizzazioni Secondarie al mq
- (6) UT: costo delle Urbanizzazioni Totali al mq
- (7) riferito solo alla zona Turistico-Ricettiva del Chiancarello ed al Centro Servizi della Boara
- (8) riferito solo alle attrezzature sportive del Chiancarello e della Boara ed ai Piani di Recupero Ambientale di via Noci e Contrada Marinara

TABELLA n.2												
ADEGUAMENTI PER EDILIZIA RESIDENZIALE, COMMERCIALE E DIREZIONALE - 2026												
ZONAPRG	1° adeguamento			2° adeguamento			3° adeguamento			4° adeguamento		
	abbattimento 50% ex art.20			abbattimento 1,5% ex tabella C			abbattimento 10% ex tabella D			variazione ISTAT: + 597,6%		
	UP	US	UT	UP	US	UT	UP	US	UT	UP	US	UT
A	1,57 €	3,37 €	4,95 €	1,55 €	3,32 €	4,88 €	1,39 €	2,99 €	4,39 €	9,71 €	20,84 €	30,61 €
B1-B2	1,57 €	3,37 €	4,95 €	1,55 €	3,32 €	4,88 €	1,39 €	2,99 €	4,39 €	9,71 €	20,84 €	30,61 €
B3	2,25 €	3,37 €	5,62 €	2,22 €	3,32 €	5,54 €	1,99 €	2,99 €	4,98 €	13,91 €	20,84 €	34,76 €
B6	4,96 €	3,37 €	8,33 €	4,89 €	3,32 €	8,21 €	4,40 €	2,99 €	7,38 €	30,67 €	20,84 €	51,51 €
C.e.	2,63 €	3,37 €	6,01 €	2,59 €	3,32 €	5,92 €	2,33 €	2,99 €	5,33 €	16,26 €	20,84 €	37,17 €
C1	4,96 €	3,37 €	8,33 €	4,89 €	3,32 €	8,21 €	4,40 €	2,99 €	7,38 €	30,67 €	20,84 €	51,51 €
C2	2,98 €	3,37 €	6,35 €	2,94 €	3,32 €	6,25 €	2,64 €	2,99 €	5,63 €	18,43 €	20,84 €	39,27 €
C3	2,63 €	3,37 €	6,01 €	2,59 €	3,32 €	5,92 €	2,33 €	2,99 €	5,33 €	16,26 €	20,84 €	37,17 €
E	-	-	-	14,24 €	6,64 €	20,89 €	12,82 €	5,98 €	18,80 €	89,42 €	41,68 €	131,17 €
villaggi turistici	7,23 €	3,37 €	10,60 €	7,12 €	3,32 €	10,44 €	7,02 €	3,22 €	10,34 €	48,98 €	22,46 €	72,14 €
D.5	1,86 €	3,37 €	5,23 €	1,83 €	3,32 €	5,15 €	1,73 €	3,22 €	5,05 €	12,08 €	22,46 €	35,24 €
D.6	2,63 €	3,37 €	6,01 €	2,59 €	3,32 €	5,92 €	2,49 €	3,22 €	5,82 €	17,37 €	22,46 €	40,60 €
D.6.1	3,41 €	3,37 €	6,78 €	3,36 €	3,32 €	6,68 €	3,26 €	3,22 €	6,58 €	22,73 €	22,46 €	45,89 €
D.6.2/3 ⁽⁷⁾	4,96 €	3,37 €	8,33 €	4,89 €	3,32 €	8,21 €	4,79 €	3,22 €	8,11 €	33,38 €	22,46 €	56,54 €
D.6.2/3 ⁽⁸⁾	7,23 €	3,37 €	10,60 €	7,12 €	3,32 €	10,44 €	7,02 €	3,22 €	10,34 €	48,98 €	22,46 €	72,14 €

Note:

(7) riferito solo alla zona Turistico-Ricettiva del Chiancarello ed al Centro Servizi della Boara

(8) riferito solo alle attrezzature sportive del Chiancarello e della Boara ed ai Piani di Recupero Ambientale di via Noci e Contrada Marinara

TABELLA n.3					
TARIFE PER EDILIZIA RESIDENZIALE, COMMERCIALE E DIREZIONALE					
ZONAPRG	ATTUALIZZAZIONE 2026				
	5° adeguamento ex tabella G				
	TIPO DI INTERVENTO		UP	US	UT
A	N.C.	nuova costruzione	9,71	20,84	30,61
	D.R.	demolizione e ricostruzione	9,71	20,84	30,61
	R.R.	ristrutturazione e restauro	4,85	10,42	15,31
B1-B2	N.C.	nuova costruzione	8,74	18,76	27,55
	D.R.	demolizione e ricostruzione	7,77	16,67	24,49
	R.R.	ristrutturazione e restauro	5,83	12,50	18,37
B3	N.C.	nuova costruzione	12,52	18,76	31,28
	D.R.	demolizione e ricostruzione	11,13	16,67	27,80
	R.R.	ristrutturazione e restauro	8,35	12,50	20,85
B6	N.C.	nuova costruzione	27,61	18,76	46,36
	D.R.	demolizione e ricostruzione	24,54	16,67	41,21
	R.R.	ristrutturazione e restauro	18,40	12,50	30,91
C.e.	N.C.	nuova costruzione	13,01	16,67	29,73
	D.R.	demolizione e ricostruzione	11,39	14,59	26,02
	R.R.	ristrutturazione e restauro	9,76	12,50	22,30
C1	N.C.	nuova costruzione	24,54	16,67	41,21
	D.R.	demolizione e ricostruzione	21,47	14,59	36,06
	R.R.	ristrutturazione e restauro	18,40	12,50	30,91
C2	N.C.	nuova costruzione	14,74	16,67	31,42
	D.R.	demolizione e ricostruzione	12,90	14,59	27,49
	R.R.	ristrutturazione e restauro	11,06	12,50	23,56
C3	N.C.	nuova costruzione	13,01	16,67	29,73
	D.R.	demolizione e ricostruzione	11,39	14,59	26,02
	R.R.	ristrutturazione e restauro	9,76	12,50	22,30
E	N.C.	nuova costruzione	71,54	33,35	104,93
	D.R.	demolizione e ricostruzione	62,60	29,18	91,82
	R.R.	ristrutturazione e restauro	53,65	25,01	78,70
villaggi turistici	N.C.	nuova costruzione	39,19	17,97	57,71
	D.R.	demolizione e ricostruzione	34,29	15,72	50,50
	R.R.	ristrutturazione e restauro	29,39	13,48	43,28
D.5	N.C.	nuova costruzione	9,67	17,97	28,19
	D.R.	demolizione e ricostruzione	8,46	15,72	24,67
	R.R.	ristrutturazione e restauro	7,25	13,48	21,14
D.6	N.C.	nuova costruzione	13,90	17,97	32,48
	D.R.	demolizione e ricostruzione	12,16	15,72	28,42
	R.R.	ristrutturazione e restauro	10,42	13,48	24,36
D.6.1	N.C.	nuova costruzione	18,19	17,97	36,71
	D.R.	demolizione e ricostruzione	15,91	15,72	32,12
	R.R.	ristrutturazione e restauro	13,64	13,48	27,53
D.6.2/3⁽⁷⁾	N.C.	nuova costruzione	0,00	17,97	45,23
	D.R.	demolizione e ricostruzione	23,37	15,72	39,58
	R.R.	ristrutturazione e restauro	20,03	13,48	33,92
D.6.2/3⁽⁸⁾	N.C.	nuova costruzione	39,19	17,97	57,71
	D.R.	demolizione e ricostruzione	34,29	15,72	50,50
	R.R.	ristrutturazione e restauro	29,39	13,48	43,28

Note:

- (7) riferito solo alla zona Turistico-Ricettiva del Chiancarello ed al Centro Servizi della Boara
- (8) riferito solo alle attrezzature sportive del Chiancarello e della Boara ed ai Piani di Recupero Ambientale di via Noci e Contrada Marina

TABELLA n.4**TARIFFE PER E.R.P.**

ZONAPRG	ATTUALIZZAZIONE 2026 abbattimento del 25% ex art.21 co.3				
	TIPO DI INTERVENTO		UP	US	UT
A	N.C.	nuova costruzione	7,28	15,63	22,96
	D.R.	demolizione e ricostruzione	7,28	15,63	22,96
	R.R.	ristrutturazione e restauro	3,64	7,82	11,48
B1-B2	N.C.	nuova costruzione	6,55	14,07	20,66
	D.R.	demolizione e ricostruzione	5,83	12,50	18,37
	R.R.	ristrutturazione e restauro	4,37	9,38	13,78
B3	N.C.	nuova costruzione	9,39	14,07	23,46
	D.R.	demolizione e ricostruzione	8,35	12,50	20,85
	R.R.	ristrutturazione e restauro	6,26	9,38	15,64
B6	N.C.	nuova costruzione	20,70	14,07	34,77
	D.R.	demolizione e ricostruzione	18,40	12,50	30,91
	R.R.	ristrutturazione e restauro	13,80	9,38	23,18
C.e.	N.C.	nuova costruzione	9,76	12,50	22,30
	D.R.	demolizione e ricostruzione	8,54	10,94	19,51
	R.R.	ristrutturazione e restauro	7,32	9,38	16,73
C1	N.C.	nuova costruzione	18,40	12,50	30,91
	D.R.	demolizione e ricostruzione	16,10	10,94	27,05
	R.R.	ristrutturazione e restauro	13,80	9,38	23,18
C2	N.C.	nuova costruzione	11,06	12,50	23,56
	D.R.	demolizione e ricostruzione	9,68	10,94	20,62
	R.R.	ristrutturazione e restauro	8,29	9,38	17,67
C3	N.C.	nuova costruzione	9,76	12,50	22,30
	D.R.	demolizione e ricostruzione	8,54	10,94	19,51
	R.R.	ristrutturazione e restauro	7,32	9,38	16,73

TABELLA n.5						
COSTI BASE PER EDILIZIA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE						
ADDETTI	Industrie per la trasformazione di prodotti agricoli, zootecnie e artigianato					
	ex tabella H ⁽³⁾ - Classe 3[^]					
	UP ⁽⁴⁾		US ⁽⁵⁾		UT ⁽⁶⁾	
da 1 a 10	£3.500	€ 1,81	£1.750	€ 0,90	£5.250	€ 2,71
da 11 a 50	£4.100	€ 2,12	£1.750	€ 0,90	£5.850	€ 3,02
da 51 a 200	£4.600	€ 2,38	£1.750	€ 0,90	£6.350	€ 3,28
da 201 a 1000	£5.000	€ 2,58	£1.750	€ 0,90	£6.750	€ 3,49
oltre 1000	£5.600	€ 2,89	£1.750	€ 0,90	£7.350	€ 3,80

ADDETTI	Altre industrie					
	ex tabella H ⁽³⁾ - Classe 3[^]					
	UP ⁽⁴⁾		US ⁽⁵⁾		UT ⁽⁶⁾	
da 1 a 10	£3.500	€ 1,81	£1.750	€ 0,90	£5.250	€ 2,71
da 11 a 50	£4.100	€ 2,12	£1.750	€ 0,90	£5.850	€ 3,02
da 51 a 200	£4.600	€ 2,38	£1.750	€ 0,90	£6.350	€ 3,28
da 201 a 1000	£5.000	€ 2,58	£1.750	€ 0,90	£6.750	€ 3,49
oltre 1000	£5.600	€ 2,89	£1.750	€ 0,90	£7.350	€ 3,80

Note:

- (3) fattore di conversione £/€ pari a 1936,27
- (4) UP: costo delle Urbanizzazioni Primarie al mq
- (5) US: costo delle Urbanizzazioni Secondarie al mq
- (6) UT: costo delle Urbanizzazioni Totali al mq

TABELLA n.6

ADEGUAMENTI PER EDILIZIA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

Industrie per la trasformazione di prodotti agricoli, zootecnie e artigianato

ADDETTI	1° adeguamento			2° adeguamento			3° adeguamento			4° adeguamento		
	abbattimento 50% ex art.20			abbattimento 1,5% ex tabella C			abbattimento 10% ex tabella D			variazione ISTAT: + 597,6%		
	UP	US	UT	UP	US	UT	UP	US	UT	UP	US	UT
da 1 a 10	€ 0,91	€ 0,45	€ 1,36	€ 0,89	€ 0,44	€ 1,33	€ 0,80	€ 0,40	€ 1,20	€ 5,60	€ 2,78	€ 8,38
da 11 a 50	€ 1,06	€ 0,45	€ 1,51	€ 1,04	€ 0,44	€ 1,49	€ 0,94	€ 0,40	€ 1,34	€ 6,56	€ 2,78	€ 9,34
da 51 a 200	€ 1,19	€ 0,45	€ 1,64	€ 1,17	€ 0,44	€ 1,62	€ 1,05	€ 0,40	€ 1,45	€ 7,36	€ 2,78	€ 10,14
da 201 a 1000	€ 1,29	€ 0,45	€ 1,75	€ 1,27	€ 0,44	€ 1,72	€ 1,14	€ 0,40	€ 1,55	€ 7,98	€ 2,78	€ 10,79
oltre 1000	€ 1,45	€ 0,45	€ 1,90	€ 1,42	€ 0,44	€ 1,87	€ 1,28	€ 0,40	€ 1,68	€ 8,94	€ 2,78	€ 11,75

Altre industrie

ADDETTI	1° adeguamento			2° adeguamento			3° adeguamento			4° adeguamento		
	abbattimento 50% ex art.20			abbattimento 1,5% ex tabella C			abbattimento 10% ex tabella D			variazione ISTAT: + 597,6%		
	UP	US	UT	UP	US	UT	UP	US	UT	UP	US	UT
da 1 a 10	€ 0,91	€ 0,45	€ 1,36	€ 0,89	€ 0,44	€ 1,33	€ 0,80	€ 0,40	€ 1,20	€ 5,60	€ 2,78	€ 8,38
da 11 a 50	€ 1,06	€ 0,45	€ 1,51	€ 1,04	€ 0,44	€ 1,49	€ 0,94	€ 0,40	€ 1,34	€ 6,56	€ 2,78	€ 9,34
da 51 a 200	€ 1,19	€ 0,45	€ 1,64	€ 1,17	€ 0,44	€ 1,62	€ 1,05	€ 0,40	€ 1,45	€ 7,36	€ 2,78	€ 10,14
da 201 a 1000	€ 1,29	€ 0,45	€ 1,75	€ 1,27	€ 0,44	€ 1,72	€ 1,14	€ 0,40	€ 1,55	€ 7,98	€ 2,78	€ 10,79
oltre 1000	€ 1,45	€ 0,45	€ 1,90	€ 1,42	€ 0,44	€ 1,87	€ 1,28	€ 0,40	€ 1,68	€ 8,94	€ 2,78	€ 11,75

TABELLA n.7**TARIFE PER EDILIZIA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE****Industrie per la trasformazione di prodotti agricoli, zootecnie e artigianato**

ADDETTI	ATTUALIZZAZIONE 2026			
	5° adeguamento ex tabella I			
	TIPO DI INTERVENTO	UP	US	UT
da 1 a 10	ampliamneti	1,12	0,56	1,68
	nuovi insediamenti	1,68	0,83	2,51
	nuovi insediamenti in zona PIP	1,12	0,56	1,68
da 11 a 50	ampliamneti	1,31	0,56	1,87
	nuovi insediamenti	1,97	0,83	2,80
	nuovi insediamenti in zona PIP	1,31	0,56	1,87
da 51 a 200	ampliamneti	1,47	0,56	2,03
	nuovi insediamenti	2,21	0,83	3,04
	nuovi insediamenti in zona PIP	1,47	0,56	2,03
da 201 a 1000	ampliamneti	1,60	0,56	2,16
	nuovi insediamenti	2,39	0,83	3,24
	nuovi insediamenti in zona PIP	1,60	0,56	2,16
oltre 1000	ampliamneti	1,79	0,56	2,35
	nuovi insediamenti	2,68	0,83	3,53
	nuovi insediamenti in zona PIP	1,79	0,56	2,35

Altre industrie

ADDETTI	ATTUALIZZAZIONE 2026			
	5° adeguamento ex tabella I			
	TIPO DI INTERVENTO	UP	US	UT
da 1 a 10	ampliamneti	3,36	1,67	5,03
	nuovi insediamenti	5,04	2,50	7,54
	nuovi insediamenti in zona PIP	4,48	2,23	6,70
da 11 a 50	ampliamneti	3,93	1,67	5,60
	nuovi insediamenti	5,90	2,50	8,40
	nuovi insediamenti in zona PIP	5,24	2,23	7,47
da 51 a 200	ampliamneti	4,42	1,67	6,09
	nuovi insediamenti	6,62	2,50	9,13
	nuovi insediamenti in zona PIP	5,89	2,23	8,11
da 201 a 1000	ampliamneti	4,79	1,67	6,47
	nuovi insediamenti	7,18	2,50	9,71
	nuovi insediamenti in zona PIP	6,38	2,23	8,63
oltre 1000	ampliamneti	5,36	1,67	7,05
	nuovi insediamenti	8,04	2,50	10,58
	nuovi insediamenti in zona PIP	7,15	2,23	9,40



COMUNE DI MOTTOLA

Appendice

DISCIPLINA RELATIVA AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE *Linee Guida Operative*



INDICE

Premessa.....	pag. 4
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
Articolo 1 Campo di applicazione.....	4
Articolo 2 Riferimenti temporali per la determinazione del Contributo di Costruzione	4
Articolo 3 Modalità di pagamento	5
TITOLO II - ONERI DI URBANIZZAZIONE	6
Articolo 4 Determinazione dell'importo	6
Articolo 5 Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione	6
Articolo 6 Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo	7
Articolo 7 Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo	7
TITOLO III - COSTO DI COSTRUZIONE.....	8
Articolo 8 Determinazione dell'importo	8
Articolo 9 Nuovi edifici.....	8
Articolo 10 Edifici esistenti.....	9
Articolo 11 Contributo straordinario di urbanizzazione (CSU).	9
Articolo 12 Riduzione o esonero del Contributo di Costruzione.....	9
Articolo 13 Varianti al titolo abilitativo	9
Articolo 14 Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo.....	10



TITOLO IV – DESTINAZIONE D’USO	10
Articolo 15 Definizioni	10
Art. 15.1 Residenziale	10
Art. 15.2 Turistico-ricettive.....	11
Art. 15.3 Produttive.	11
Art. 15.4 Direzionale.....	12
Art. 15.5 Commerciale.....	12
Art. 15.6 Rurale e agricola.....	12
Art. 15.7 Mista.	13
TITOLO V – CASI APPLICATIVI	13
Articolo 16 Introduzione	13
Articolo 17 Demolizione e ricostruzione.....	13
Articolo 18 Mutamento della destinazione d’uso.....	14
Art. 18.1 Mutamento della destinazione d’uso rilevante	14
Art. 18.2 Fabbricati in zona agricola	14
Articolo 19 Frazionamento di unità immobiliari senza cambio di destinazione d’uso	15
Articolo 20 Piscine pertinenziali.....	16
Disposizioni finali	pag. 16



COMUNE DI MOTTOLA

PREMESSA

Il presente documento individua e disciplina i criteri per l'applicazione e la determinazione del Contributo di Costruzione ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. In considerazione dei costanti aggiornamenti normativi, lo stesso ha il mero solo scopo di fornire un opportuno quadro di riferimento e non già un'antologia esaustiva dell'argomento.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1- CAMPO DI APPLICAZIONE

Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa. (Art. 16 D.P.R. 380/2001).

Il contributo di costruzione per gli interventi edilizi si compone di:

- oneri per le opere di urbanizzazione primaria;
- oneri per le opere di urbanizzazione secondaria;
- contributo per il costo di costruzione degli edifici.

Il contributo così composto garantisce, per mezzo degli oneri di urbanizzazione, la compensazione in favore della collettività in luogo del maggiore carico urbanistico generato, e, per mezzo della quota di contributo relativa al costo di costruzione, la compensazione atta a riequilibrare il beneficio economico derivante dall'operazione.

Articolo 2 - RIFERIMENTI TEMPORALI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo, qualora dovuto, è determinato sulla base delle tabelle in vigore:

1. *alla data di rilascio* per quanto attiene il Permesso di Costruire (d'ora in avanti PdC);
2. *alla data di presentazione* dell'istanza per quanto attiene agli ulteriori titoli di rango inferiore disciplinati dal DPR 380/2001.

Nei casi in cui i titoli abilitativi di cui al presente punto siano condizionati all'acquisizione di pareri, si fa riferimento *alla data di acquisizione dell'ultimo dei pareri dovuti*.

All'interno del procedimento attivato relativo ai titoli di rango inferiore, qualora l'attività proposta riguardi interventi onerosi, il richiedente deve obbligatoriamente allegare schemi esplicativi relativi al calcolo delle superfici e dei volumi, entrambi distinti tra netti e lordi.



COMUNE DI MOTTOLA

Gli Uffici Comunali competenti procedono, in sede di istruttoria, alla verifica dei conteggi, alla determinazione del Contributo di Costruzione ed alla successiva comunicazione al richiedente degli importi dovuti e dei tempi e modalità di versamento degli stessi.

È fatta salva la possibilità per il Comune di effettuare in qualsiasi momento e, comunque, entro i termini di legge, le verifiche sul contributo di costruzione dovuto.

Qualora per effetto di tali verifiche, sia determinato un importo del contributo superiore a quello precedentemente quantificato in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio o equipollente, lo stesso dovrà essere corrisposto al Comune nei termini prescritti.

In sede di aggiornamento delle tabelle degli importi unitari degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e del costo base di costruzione, potranno essere stabilite le modalità di applicazione delle nuove tariffe per le pratiche già presentate.

L'omissione del versamento del contributo di costruzione, qualora dovuto, determina la conseguente inefficacia del titolo abilitativo.

Articolo 3 - MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il pagamento del Contributo di Costruzione deve avvenire prima del rilascio del PdC ed entro il perfezionamento dell'istruttoria dei procedimenti riferiti agli ulteriori titoli ammessi dal DPR 380/2001, ove previsto.

Nel caso in cui l'importo della quota del Contributo di Costruzione (somma del Costo Di Costruzione e degli Oneri Di Urbanizzazione Primaria e Secondaria) superi il valore di 5.000 Euro, l'interessato può presentare formale richiesta di rateizzazione dello stesso, tenuto conto che le scadenze delle rate sono stabilite come di seguito:

- prima rata da versare entro la data di rilascio del PDC ed entro il perfezionamento dell'istruttoria dei procedimenti riferiti agli ulteriori titoli ammessi dal DPR 380/2001;
- seconda rata entro 6 mesi dalla data di rilascio del PDC e dal perfezionamento dell'istruttoria dei procedimenti riferiti agli ulteriori titoli ammessi dal DPR 380/2001;
- terza rata entro 12 mesi dalla data di rilascio del PDC e dal perfezionamento dell'istruttoria dei procedimenti riferiti agli ulteriori titoli ammessi dal DPR 380/2001;
- quarta rata entro 18 mesi dalla data di rilascio del PDC e dal perfezionamento dell'istruttoria dei procedimenti riferiti agli ulteriori titoli ammessi dal DPR 380/2001.

La rateizzazione potrà essere concessa solo a coloro che, al momento della determinazione del contributo di costruzione non risultino in condizione di morosità nei confronti del Comune di Mottola.

La rateizzazione di cui ai precedenti commi dà luogo alla corresponsione degli interessi nella misura del tasso legale. In caso di ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione nei termini sopra richiamati si applica la disciplina prevista dall'articolo 42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia).



COMUNE DI MOTTOLA

Nel caso di rateizzazione del contributo, ovvero di scomputo degli oneri di urbanizzazione, il pagamento deve essere garantito da apposita fideiussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da primaria società autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia.

La garanzia fideiussoria deve essere rilasciata con la previsione del pagamento a semplice richiesta e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, comprese il beneficio della preventiva escussione di cui è l'articolo 1944 e l'eccezione di cui all'articolo 1952 e 1957 del Codice Civile, nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

L'importo oggetto della garanzia deve essere pari all'importo non versato al Comune per il pagamento del contributo di costruzione, per l'intero periodo di rateizzazione, aumentato del 40%, in modo da comprendere anche le eventuali sanzioni applicabili per il ritardo omesso pagamento.

Le garanzie fideiussorie dovranno essere valide sino al momento della comunicazione di autorizzazione allo svincolo della polizza da parte del Comune, che avverrà successivamente all'avvenuto pagamento dell'intero importo dovuto.

L'eventuale trasferimento del titolo ad altri soggetti è subordinato all'assunzione della fideiussione a carico del nuovo obbligato principale.

Il contributo di costruzione complessivo deve essere, comunque, totalmente corrisposto entro la data di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità.

Nei casi di istanze "in sanatoria", i contributi di costruzione a titolo di oblazione e/o la relativa sanzione amministrativa determinati in sede di istruttoria delle stesse, non possono essere rateizzati, bensì devono essere corrisposti in un'unica soluzione.

TITOLO II - ONERI DI URBANIZZAZIONE

Articolo 4 - DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO

Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è determinato in conformità a quanto stabilito dalle presenti Linee Guida e facendo riferimento alle tabelle parametriche, redatte sulla base di quelle regionali, revisionate ogni cinque anni, ai sensi del DPR 380/2001, approvate e assunte in ultimo dal Comune di Mottola con propria Deliberazione di Consiglio.

Articolo 5 – SCOMPUTO E REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Comune può autorizzare il titolare del PdC a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale della quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione, le opere di



urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio, ancorché esterne all'ambito di intervento, nel rispetto di quanto disciplinato a riguardo dal DPR 380/2001 e dal D.lgs. 36/2023.

A tal fine, il Comune ed il soggetto richiedente il permesso di costruire disciplinano, con le modalità di dettaglio e le garanzie stabilite dall'Ente Comune di Mottola, nell'ambito delle convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo previsti, le obbligazioni indicate al precedente comma.

Anteriormente alla stipulazione della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo, dovranno essere rilasciate le polizze fideiussorie a garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligo di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità previste ai precedenti articoli.

Articolo 6 – CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN CASO DI SCOMPUTO

L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata la realizzazione diretta, determinato mediante computo metrico estimativo con riferimento al prezzario per Opere e Lavori Pubblici della Regione Puglia – ultima edizione pubblicata.

Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del PdC.

Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del PdC dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune, nei termini e con le modalità stabilite dall'Ente Comune di Mottola.

La mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo da parte del titolare del PdC di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, maggiorato delle sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001.

Le Convenzioni o gli atti unilaterali d'obbligo potranno contenere specifiche o ulteriori indicazioni in materia di penali per inadempimento o per ritardata ultimazione delle opere di urbanizzazione.

Articolo 7 – GARANZIE PER IL PAGAMENTO DEGLI ONERI IN CASO DI SCOMPUTO

Il titolare del PdC garantisce a favore del Comune, con le modalità di cui ai precedenti articoli, anteriormente al rilascio del permesso di costruire convenzionato, l'esatta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita polizza fideiussoria rilasciata.

La fidejussione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare, come da quadro economico da redigersi come progetto di opera pubblica e maggiorata del 40% a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel corso dell'esecuzione, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato, compreso il pagamento di penali/sanzioni per ritardata esecuzione delle opere.



COMUNE DI MOTTOLA

La polizza fideiussoria dovrà contenere le seguenti clausole del seguente, letterale, tenore: *"Il pagamento delle somme dovute, nei limiti dell'importo garantito con la presente polizza, sarà effettuato dal Fideiussore entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte del Comune garantito, restando inteso che, ai sensi dell'articolo 1944 del Codice Civile, il Fideiussore non godrà del beneficio della preventiva escussione del Contraente. Il pagamento dovrà avvenire a semplice richiesta, senza bisogno di preventivo consenso da parte del Contraente (che nulla potrà eccepire in merito al pagamento stesso) e senza possibilità per il Fideiussore di opporre eccezione alcuna, in deroga a quanto previsto dall'articolo 1945 del Codice civile. Il Fideiussore rinuncia, inoltre, ad avvalersi di quanto previsto dagli articoli 1952 e 1957 del suddetto Codice. La polizza conserva validità fino a dichiarazione liberatoria da parte del Comune."*

TITOLO III - COSTO DI COSTRUZIONE

Articolo 8 – DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO

Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione è determinato ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, del D.M. 801/77 e delle deliberazioni del Consiglio Regionale, in conformità a quanto riportato dalle presenti Linee Guida e facendo riferimento alle ultime aliquote aggiornate e approvate dal Comune di Mottola con propria Deliberazione di Consiglio e/o Determina Dirigenziale, sulla base dell'incremento Istat del Costo di Costruzione dei fabbricati residenziali.

Articolo 9 – NUOVI EDIFICI

Per nuovi interventi edilizi, ivi compresa la demolizione totale e ricostruzione, *a destinazione residenziale*, il costo di costruzione è determinato applicando il calcolo parametrico descritto dal D.M. 801/77 con l'applicazione dell'aliquota pari al 5% (cinque per cento) dell'importo determinato, così come stabilito dalla Legge n.6/79 e ss.mm.ii. della Regione Puglia (CNC)

Nelle costruzioni miste il contributo di costruzione deve determinarsi applicando al fabbricato i criteri rispettivamente previsti per le diverse destinazioni.

Per tutti gli interventi di nuova edificazione di locali o edifici o impianti *destinati ad attività turistico-ricettive, commerciali, direzionali o allo svolgimento di servizi* comporta la corresponsione del contributo per il costo di costruzione computato sul costo documentato dell'intervento (tabella D.M. 801/77), nella misura del 5% dell'importo ottenuto mediante redazione di computo metrico estimativo delle opere da realizzare, redatto sulla base del Prezziario ufficiale della Regione Puglia vigente, tenuto conto, comunque, che detto costo così calcolato non può essere inferiore a quello determinato per interventi residenziali, così come stabilito dalla Deliberazione di Consiglio Comunale di cui il presente documento costituisce parte integrante.



Articolo 10 - EDIFICI ESISTENTI

Per gli interventi su edifici esistenti a destinazione residenziale, esclusa la demolizione totale e ricostruzione, l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante applicazione dell'aliquota fissata per le ulteriori categorie di intervento (*CBP, CBS e CBM*).

Per gli interventi su edifici esistenti a destinazione diversi dalla residenza, l'importo del contributo commisurato al costo di costruzione viene determinato sulla base del computo metrico redatto in base al Prezzario della Regione Puglia ultima edizione pubblicata, applicando le aliquote del precedente articolo.

Sono da considerarsi interventi sull'esistente le opere di ristrutturazione edilizia, ampliamento derivante da chiusura di strutture comunque già esistenti, recupero dei rustici, trasformazione di locali a destinazione accessoria in locali a destinazione principale della stessa categoria.

Articolo 11 – CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE (CSU)

In merito alla determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, è dovuto il Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) definito con le modalità di calcolo e ambito di applicazione riportati nella "Relazione di Aggiornamento – anno 2026".

Il CSU, così come stabilito dall'art. 16 comma 4 lett. *d-ter*, è determinato dall'Amministrazione Comunale sulla scorta anche di idonea perizia estimativa, redatta da tecnico abilitato incaricato a cura e spese del richiedente il titolo abilitativo. La perizia di cui sopra, attraverso il metodo di stima analitico, determina il maggior valore generato dalla trasformazione conseguente la variante urbanistica in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

Tale maggior valore, è suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Articolo 12 – RIDUZIONE O ESONERO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il Contributo di Costruzione non è dovuto, ovvero è dovuto nella sola quota commisurata agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, esclusivamente nei casi previsti all'art. 17 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, e negli altri casi espressamente previsti da eventuali leggi speciali.

Articolo 13 – VARIANTI AL TITOLO ABILITATIVO

Nel caso di varianti al titolo abilitativo oneroso, che comportano la modifica della volumetria o della



COMUNE DI MOTTOLA

superficie utile lorda, nonché il mutamento della destinazione d'uso, sarà necessario determinare l'adeguamento del contributo di costruzione ai mutamenti anzi detti, applicando le tariffe vigenti alla data del perfezionamento del nuovo titolo abilitativo collegato.

Articolo 14 - SANZIONI PER IL RITARDATO OD OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO

Trascorsi 30 giorni dalla data di richiesta di pagamento del contributo di costruzione in unica soluzione o della prima rata (nel caso di rateizzazione) senza che il versamento sia stato effettuato, il procedimento amministrativo cui la richiesta di pagamento si riferisce è definito con archiviazione senza alcun ulteriore avviso, salvo che si tratti di procedimenti di sanatoria nel qual caso si procederà alla riscossione coattiva nelle forme di legge.

Nel caso di ritardo nel versamento del contributo, saranno applicate le sanzioni e l'eventuale riscossione coattiva del complessivo credito, secondo le modalità ivi previste, così come disciplinato dall'articolo 42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

TITOLO IV - DESTINAZIONE D'USO

Articolo 15 - DEFINIZIONI

Le destinazioni d'uso degli edifici sono definite ai sensi dell'articolo 23^{ter} del DPR 380/01:

- residenziale,
- turistico-ricettiva,
- produttiva e direzionale,
- commerciale,
- rurale.

Ai sensi dell'articolo 4 della Legge Regionale n. 48 del 1 dicembre 2017, la destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile, come risultante dal titolo abilitativo edilizio o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento oppure da altri atti probanti successivi all'accatastamento.

Le pertinenze e i locali annessi si considerano aventi la stessa destinazione d'uso delle parti principali.

Art. 15.1 – Residenziale

Per residenza si intende qualsiasi edificio parte di edificio destinato all'abitazione delle persone. A titolo esemplificativo, rientrano, inoltre, nell'edilizia residenziale, oltre alle abitazioni civili: gli alloggi di servizio ed in genere gli alloggi annessi ad immobili industriali artigianali, commerciali, eccetera, le case destinate all'abitazione dei coltivatori di fondi agricoli, ed i Bed&Breakfast.



Per gli interventi edilizi su immobili con destinazione residenziale di cui sopra, ivi compresi quelli di nuova costruzione, l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuto è calcolato applicando alla superficie lorda di pavimento (S.L.P.) oggetto d'intervento le tariffe contenute nell'allegata *Tabella 3-Tariffe per edilizia residenziale, commerciale e direzionale*.

Art. 15.2 – Turistico ricettive

Le destinazioni d'uso turistico-ricettive riportate di seguito sono quelle stabilite dalla legge regionale 11 del 11/02/1999, alla quale si rimanda per le relative definizioni e caratteristiche:

- a. alberghi;
- b. motels;
- c. villaggi-albergo;
- d. residenze turistico-alberghiere;
- e. alberghi dimora storica - residenza d'epoca;
- f. alberghi centro benessere.

Per gli interventi edilizi su immobili con destinazione turistico-ricettiva di cui sopra, ivi compresi quelli di nuova costruzione, l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuto è calcolato applicando alla superficie lorda di pavimento (S.L.P.) oggetto d'intervento le tariffe contenute nell'allegata *Tabella 3 - Tariffe per edilizia residenziale, commerciale e direzionale*.

Art. 15.3 – Produttiva

La destinazione d'uso produttiva è inerente a edifici, o parte di edifici e impianti, destinati ad attività produttive, artigianali o industriali, classificati come tali dalla normativa vigente al momento del rilascio del PdC, compresi gli edifici e locali accessori, fatto salvo quanto detto all'articolo 15 del Titolo IV delle presenti Linee Guida.

La destinazione d'uso produttiva si articola in industriale e artigianale.

Per gli interventi edilizi su immobili produttivi di cui sopra, ivi compresi quelli di nuova costruzione, l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuto è calcolato applicando alla superficie lorda di pavimento (S.L.P.) oggetto d'intervento le tariffe contenute nell'allegata *Tabella 7 - Tariffe per edilizia industriale e artigianale*, tenendo conto dell'attività e del numero degli addetti (comprovati dalla "visura" della Camera di Commercio) all'atto della presentazione del relativo titolo abilitativo.

Nei casi di intervento di ristrutturazione e/o ampliamento, il contributo di costruzione è dovuto per le sole parti in ampliamento e per le porzioni soggette a cambio di destinazione d'uso.

Agli alloggi destinati ad abitazione del custode e/o proprietario, nella misura consentita dallo strumento urbanistico, sono applicati gli oneri e il costo di costruzione relativi alla destinazione d'uso residenziale (*Tabella 3 - Tariffe per edilizia residenziale, commerciale e direzionale*).



Art. 15.4 – Direzionale

La destinazione d'uso direzionale è inerente alle sedi, succursali o filiali di società, di enti o istituti, di studi professionali e altre forme assimilabili, agli uffici pubblici con esclusione per questi ultimi, degli uffici distaccati o non ricompresi in aree con destinazione urbanistica a servizi. Restano comunque esclusi gli uffici o sedi degli enti territoriali.

Per gli interventi edilizi su immobili con destinazione direzionale di cui sopra, ivi compresi quelli di nuova costruzione, l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuto è calcolato applicando alla superficie lorda di pavimento (S.L.P.) oggetto d'intervento le tariffe contenute nell'allegata *Tabella 3-Tariffe per edilizia residenziale, commerciale e direzionale*.

Art. 15.5 – Commerciale

Comprende, ai soli fini del presente documento, il commercio al dettaglio all'ingrosso, le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, gli uffici e servizi relativi, in genere le attività del settore terziario private, con esclusione di quelle ricomprese nella destinazione direzionale, vendita al dettaglio per corrispondenza, televisione, o altri sistemi di comunicazione quali, ad esempio, il telefono o internet (e-commerce).

Comprende inoltre: le attività culturali, artistiche, sociali, assistenziali, i locali di pubblico spettacolo, intrattenimento e o giochi, gli spazi anche scoperti destinati a mostre e o attività commerciale all'aperto permanenti, i parcheggi o autorimesse a rotazione aperti al pubblico.

Non rientrano nella destinazione d'uso commerciale le attività terziarie che in forma sussidiaria perseguono finalità di pubblico interesse, ricomprese in aria con destinazione urbanistica a servizi, quali a titolo esplicativo: cliniche e case di cura, scuole, ambulatori e il laboratorio di analisi, impianti sportivi, attività culturali, sociali, assistenziali eccetera.

Per gli interventi edilizi su immobili commerciali di cui sopra, ivi compresi quelli di nuova costruzione, l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuto è calcolato applicando alla S.L.P. oggetto d'intervento le tariffe contenute nell'allegata *Tabella 3-Tariffe per edilizia residenziale, commerciale e direzionale*.

Art. 15.6 – Rurale e agricola

La destinazione agricola comprende le costruzioni gli impianti e le pertinenze destinate ad attività produttive classificabili come agricole secondo la legislazione vigente o comunque preordinate alla coltivazione del suolo.

Per gli interventi edilizi su immobili rurali e agricoli di cui sopra, ivi compresi quelli di nuova costruzione, l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuto è calcolato applicando alla superficie lorda di pavimento (S.L.P.) oggetto d'intervento le tariffe contenute nell'allegata *Tabella 7 - Tariffe per edilizia industriale e artigianale*, tenendo conto dell'attività e del numero degli addetti (comprovati dalla "visura" della Camera di Commercio) all'atto della presentazione del relativo titolo abilitativo.



Agli alloggi destinati ad abitazione del custode e/o proprietario, nella misura consentita dallo strumento urbanistico, sono applicati gli oneri e il costo di costruzione relativi alla destinazione d'uso residenziale (*Tabella 3 - Tariffe per edilizia residenziale, commerciale e direzionale*).

Art. 15.7 – Mista

Fatto salvo quanto detto all'articolo 1 del Titolo IV delle presenti Linee Guida, per gli edifici le cui parti hanno destinazioni d'uso diverse, il contributo è calcolato distintamente per ciascuna parte. Le parti comuni sono soggette al contributo proprio della destinazione d'uso prevalente dell'edificio.

TITOLO V - CASI APPLICATIVI

Articolo 16 – INTRODUZIONE

La specificità e la complessità offerta dai singoli casi operativi che possono configurarsi nel concreto dell'attività edilizia, sono tali da non permettere la stesura di una griglia riassuntiva di riferimento. Nel seguente paragrafo, tuttavia, si intende rappresentare taluni scenari frequenti/possibili, corredati dalle modalità operative già adottate dall'Ente.

Il ventaglio dei casi operativi potrà essere integrato, altresì, di volta in volta con aggiornamenti successivi.

A titolo esemplificativo, in luogo di un aumento del carico urbanistico, sono certamente soggetti al contributo di costruzione gli interventi raggruppati nel seguente abaco:

- nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento che superi il 20% degli edifici residenziali unifamiliari; (per i quali il contributo si intende applicato a tutto l'ampliamento);
- demolizione con ricostruzione;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- pertinenze qualificate come nuove costruzioni;
- cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, che riguardi cioè il passaggio dall'una all'altra delle categorie previste dall'art 23ter del DPR 380/2001 così come anche recepito dall'art. 4 della L.R. 1 dicembre 2017 n. 48;
- accorpamenti e frazionamenti comportanti aumento del carico urbanistico;
- interventi, in deroga agli strumenti urbanistici, di cui all'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001.

Articolo 17 – DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Nel caso di interventi che prevedono la demolizione (totale o parziale) e ricostruzione isovolumetrica



COMUNE DI MOTTOLA

dell'immobile, gli oneri di urbanizzazione sono determinati con riferimento all'aliquota per la - Ristrutturazione e restauro- individuata in base alla corrispondente zona territoriale.

Il contributo relativo al costo di costruzione, invece, è determinato al pari degli interventi di nuova edificazione.

Qualora la ricostruzione dell'immobile comporti anche ampliamenti, la determinazione del contributo di costruzione nella sua interezza, relativo alla parte ampliata, è determinato seguendo i criteri di calcolo previsti per la nuova edificazione.

Articolo 18 – MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Il mutamento della destinazione d'uso impressa ad un fabbricato e/o alle singole unità immobiliari, anche quelli non comportanti il passaggio a una diversa categoria funzionale, è ammesso in ossequio a quanto disciplinato nel DPR 380/2001 e nel rispetto delle condizioni e degli usi previsti dagli strumenti urbanistici comunali.

Art. 18.1 – MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO RILEVANTE

Il mutamento della destinazione d'uso, che comporta il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle categorie elencate all'articolo 4 della Legge Regionale n. 48 del 1 dicembre 2017, è oneroso e comporta la corresponsione del contributo di costruzione. La quota parte relativa agli oneri di urbanizzazione sarà determinata sulla scorta della compensazione dovuta in luogo del maggior carico urbanistico generato, mentre l'aliquota relativa al costo di costruzione sarà quantificata con riferimento all'aliquota stabilita per gli interventi di *Recupero Primario*.

A tal fine gli eventuali importi negativi non danno luogo a rimborsi da parte del Comune. L'interessato è tenuto al versamento dell'importo commisurato al saldo, se positivo.

Art. 18.2 – FABBRICATI IN ZONA AGRICOLA

Nell'ambito della disciplina del cambio d'uso, particolare attenzione merita il caso di interventi, ancorché non accompagnati dall'esecuzione di opere edilizie, volti alla trasformazione, di fatto, della residenza rurale in residenza civile.

Tale trasformazione di tipo funzionale, nonostante permanga la destinazione abitativa, si configura, di fatto, come vero e proprio mutamento di destinazione d'uso rilevante, ai sensi del DPR 380/2001.

Ai fini operativi è necessario, tuttavia, differenziare gli edifici licenziati prima del 28/1/1977, data di introduzione, con la Legge n. 10, dell'obbligo di corresponsione del contributo di costruzione, e quelli successivi:



- Edifici concessi/costruiti prima del 28/01/1977: il contributo di costruzione per la trasformazione in residenza civile di una residenza rurale non deve essere corrisposto, poiché solo da tale data vige l'obbligo della corresponsione del predetto contributo di costruzione;
- Edifici concessi/costruiti dopo il 28/01/1977: è previsto il versamento del contributo di costruzione, nella misura dovuta per gli edifici residenziali. Contributo che all'atto della prima costruzione non è stato corrisposto dall'imprenditore agricolo, in quanto non dovuto ai sensi dell'art. 9 della Legge n° 10/1977.

Per le residenze edificate dopo il 28.01.1977, pertanto, verificato l'arco temporale disciplinato dall'art. 19 comma 3 del DPR 380/2001 che fissa in dieci anni il termine entro cui applicare il contributo di costruzione nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione e, nelle more di ulteriori specificazioni deliberate dalla Regione Puglia, il contributo di costruzione è dovuto nella misura imposta per gli edifici residenziali secondo l'aliquota prevista per il cambio d'uso rilevante (Oneri di urbanizzazione: *Tabella 3-Tariffe per edilizia residenziale, commerciale e direzionale – Zona E – Ristrutturazione e Restauro*; Costo di costruzione: *Recupero Primario*).

Appare doveroso precisare che, quanto sopra rappresentato ha valenza esclusiva con riferimento ai fabbricati o parti di essi concessi ad uso abitativo. Salvo diversa disposizione dello strumento urbanistico, difatti, gli annessi rustici non possono essere assoggettati all'istituto del cambio d'uso in argomento.

Articolo 19 – FRAZIONAMENTO DI UNITÀ IMMOBILIARI SENZA CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

L'aumento di unità immobiliari dovuto ad un frazionamento risulta oneroso e comporta la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione calcolati applicando l'aliquota per la Ristrutturazione e Restauro, individuata in base alla corrispondente zona territoriale, con riferimento alla superficie minore generata dall'intervento stesso.

Il contributo relativo al costo di costruzione si ritiene determinato in funzione del grado di interventi edilizi che interessano la superficie dell'immobile, che possono variare nel range che intercorre tra interventi puntuali ed interventi estesi all'intera superficie.

Ne deriva, pertanto, che nel caso di frazionamenti ottenuti per mezzo di interventi minimi e localizzati (rif. apertura e chiusura varco porta, realizzazione singolo divisorio) l'aliquota relativa al costo di costruzione, mutuando la metodologia già adottata in altra casistica, è determinato nella misura del 5% del valore desunto dal computo metrico estimativo delle opere a farsi allegato all'istanza.

Nel caso in cui il frazionamento sia accompagnato da lavori di ristrutturazione diffusa, invece, il contributo relativo al costo di costruzione si intende derivato dal valore tabellato relativo alla manutenzione straordinaria (CBM).

Il contributo relativo al costo di costruzione, così come per gli oneri di urbanizzazione, è calcolato con riferimento all'unità più piccola risultante dal frazionamento.



COMUNE DI MOTTOLA

Articolo 20 - PISCINE PERTINENZIALI

Nell'ipotesi di interventi per la realizzazione di piscine a carattere privato e pertinenziale, il contributo di costruzione è calcolato sulla base del D.M. LL.PP. 801/77 s.m.i.:

- l'aliquota degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è determinata utilizzando tabella parametrica di riferimento vigente, facendo riferimento alla superficie dello specchio d'acqua;
- l'aliquota del costo di costruzione è pari alla variazione intervenuta sul costo di costruzione scaturente dal confronto tra ante e post-intervento, secondo le aliquote vigenti.

DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non rappresentato nelle presenti Linee Guida, si rimanda alla vigente normativa in materia.

Eventuali refusi e/o applicazioni disarmoniche rispetto ad intervenuti aggiornamenti normativi, si intendono automaticamente superati in sede di istruttoria del singolo titolo edilizio.