



COMUNE DI MONOPOLI

Città Metropolitana di Bari

**AREA ORGANIZZATIVA III
URBANISTICA – EDILIZIA – LAVORI PUBBLICI**

Aggiornamento delle aliquote
per i contributi di costruzione
per l'anno 2023

RELAZIONE



AREA ORGANIZZATIVA III URBANISTICA – EDILIZIA – LAVORI PUBBLICI

AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione per il 2023 applicabili, e come unico riferimento, alle nuove zone introdotte dal Piano Urbanistico Generale vigente, si è proceduto all'aggiornamento delle tabelle assumendo sempre come un'unica data di riferimento per ogni aggiornamento successivo, la data base di dicembre 1979, data della pubblicazione della L.R.n.66/79 che ha modificato la L.R.n.6/79.

La metodologia di calcolo adottata permette il costante controllo degli aggiornamenti effettuati e consente, negli aggiornamenti successivi, il recupero di eventuali errori commessi negli aggiornamenti precedenti (alla stessa stregua degli stati di avanzamento utilizzati nella contabilità delle opere pubbliche).

Per la determinazione si utilizza l'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale fornito dall'ISTAT prendendo come riferimento il mese di giugno di ogni anno con decorrenza dal mese successivo

L'Istituto nazionale di statistica comunica che a novembre 2022:

- l'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, con base 2005 = 100, è risultato pari a 123,23;
- indice del costo di costruzione di un capannone industriale - dati mensili - base 2015=100, è risultato pari a 130,40.

Si ricorda che gli indici in questione misurano la variazione dei costi diretti di realizzazione di un fabbricato residenziale e/o di un capannone industriale prendendo in considerazione la mano d'opera, i materiali, i trasporti ed i noli necessari alla sua realizzazione.

Per calcolare le variazioni congiunturali e tendenziali sarà necessario ricorrere agli appositi coefficienti che consentono di raccordare le serie degli indici in basi diverse.

Pertanto, per calcolare le variazioni percentuali tra:

- l'indice generale nazionale di novembre 2022, del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, in base 2005 =100, pari a 123,3 , e quello di dicembre 1979 in base 1976=100, pari a 180,0 si utilizza il coefficiente di raccordo per l'indice nazionale generale e di gruppo pari a 10,3340 e si procede come segue:

$$[(123,3 : 180,0) \times 10,3340] \times 100 - 100 = +607,879 \%$$

- l'indice generale nazionale di novembre 2022, di un capannone industriale, in base 2005 =100, pari a 130,4 , e quello di dicembre 1979 in base 1976=100, pari a 180,0 si



AREA ORGANIZZATIVA III URBANISTICA – EDILIZIA – LAVORI PUBBLICI

utilizza il coefficiente di raccordo per l'indice nazionale generale e di gruppo pari a 10,3340 e si procede come segue:

$$[(130,4 : 180,0) \times 10,3340] \times 100 - 100 = +648,641\%$$

AGGIORNAMENTO COSTO DI COSTRUZIONE

1.1. Edilizia residenziale

La L.R. n°1 del 1° febbraio 2007 ha altresì specificato (art.2 comma 3) che in assenza di apposite deliberazioni della Giunta Regionale che provvedano ad adeguare il costo di costruzione, il costo medesimo, così come determinato con riferimento alla Delibera di Giunta Regionale n°449 del 4 aprile 2006, è adeguato annualmente dai comuni in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.

L'Istituto nazionale di statistica comunica che a NOVEMBRE 2022 l'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, con base 2005 = 100, è risultato pari a 123,3.

Si ricorda che l'Indice in questione misura la variazione dei costi diretti di realizzazione di un fabbricato residenziale prendendo in considerazione la mano d'opera, i materiali, i trasporti ed i noli necessari alla sua realizzazione.

Per calcolare le variazioni congiunturali e tendenziali sarà necessario ricorrere agli appositi coefficienti che consentono di raccordare le serie degli indici in basi diverse.

Pertanto, per calcolare la variazione percentuale tra l'indice generale nazionale di NOVEMBRE 2022 in base 2005 =100, pari a 123,3 e quello di GENNAIO 2015 in base 2010=100, pari a 106,5 si utilizza il coefficiente di raccordo per l'indice nazionale generale e di gruppo pari a 1,0640 e si procede come segue:

$$[(106,5 : 123,3) \times 1,0640] \times 100 - 100 = 8,097\%$$

Pertanto gli importi di cui alle lettere precedenti debbono intendersi, per l'anno 2023 i seguenti:

- a. **€/mq 753,59** per gli interventi di nuova costruzione come definiti all'art. 3 c.1 lett. e) e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica come definiti all'art.3 c. 1 lett. f) del D.P.R. n. 380/2001;
- b. **€/mq 451,64** per gli interventi su edifici esistenti rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con aumento di unità immobiliari, modifiche di



AREA ORGANIZZATIVA III URBANISTICA – EDILIZIA – LAVORI PUBBLICI

volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. E' compreso anche l'intervento di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- c. **€/mq 263,88**, per gli interventi su edifici esistenti che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari con la dotazione o adeguamento degli impianti, l'inserimento di elementi accessori, anche con modifiche agli elementi verticali e orizzontali non strutturali, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, senza cambio di destinazione d'uso e senza aumento di unità immobiliari.

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 e con la precisazione che il prospetto riepilogativo relativo alla determinazione del costo di costruzione, elaborato sulla base del D.M. 10.5.1977, è aggiornato mediante l'eliminazione della riga "B", riferita all'85% del costo "A";

In merito al costo di costruzione degli edifici e/o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, l'art. 36 della L.R. n. 6/79 e s.m.i. dispone che il contributo afferente, venga determinato sul costo documentato di costruzione.

1.2 Edilizia commerciale, direzionale e turistica

Si ritiene, in relazione e per il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed uguaglianza, che la determinazione del costo di costruzione degli edifici e/o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, avvenga mediante redazione di computo metrico estimativo delle opere da realizzare, redatto 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) mentre per le voci non previste dal medesimo 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.



AREA ORGANIZZATIVA III URBANISTICA – EDILIZIA – LAVORI PUBBLICI

1.3 Aliquote di contribuzione

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

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).

Si stabilisce anche per gli interventi di edilizia commerciale, direzionale e turistica un'aliquota unica pari al 5% (cinque per cento).

1.4 Conclusioni

Al fine del calcolo della quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, essendoci variazioni a quanto disposto dall'art.23 della L.R. n.6/79 Tabella B/1 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, il costo base (Tabella 1) è stato determinato mediante interpolazione lineare tra i valori corrispondenti tra gli indici di fabbricabilità territoriale previsti dal P.R.G. (mc/mq) e quelli previsti dai contesti territoriali (mq/mq) individuati nelle previsioni programmatiche del Piano Urbanistico Generale approvato con delibera di C.C. n. 68 del 22.10.2010 e pubblicato sul B.U.R.P. n.167 del 04.11.2010, così come adeguato al PPTR con Delibera di C.C. n. 19 del 12.05.2020, per ciascuna zona omogenea dallo strumento urbanistico medesimo.

**Il Dirigente
Ing. Amedeo D'ONGHIA**

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'articolo 20 del Decreto legislativo n.82/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, recante: 'Codice dell'Amministrazione Digitale'.