



# COMUNE DI BITONTO

Provincia di Bari

## SETTORE TERRITORIO

C.F./P.IVA 00382650729 – Corso V.Emanuele II n. 41 – 70032 Bitonto (Bari)

Tel. 0803716111 – Fax 0803716212 –

Al Sindaco

Ass. alle Finanze

E, p.c.

Segretario Generale

Oggetto: relazione per l'aggiornamento del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria + costo di costruzione) di cui al DPR 380/2001, art. 16.

### Anno 2020

La Legge n. 10/77 (cosiddetta Bucalossi) subordinava (art. 3) il rilascio delle Concessioni Edilizie (oggi Permesso di Costruire) alla corresponsione di un contributo commisurato sia all'incidenza dei costi di urbanizzazione (UP ed US) che al costo di costruzione (CC); l'art. 5 demandava ai Comuni il compito di definire l'incidenza delle UP ed US in base a tabelle parametriche che le Regioni avrebbero definito con proprie leggi; l'art. 6 demandava al Ministero dei LL.PP. la determinazione annuale del costo di costruzione (in seguito delegato alle Regioni con Legge 537/93) e demandava alle Regioni la quantificazione del contributo, a stabilirsi in una percentuale compresa tra il 5% ed il 20%. La Regione Puglia, con propria LR n. 6/79 provvedeva:

- A definire le tabelle parametriche per la determinazione da parte del Comune del contributo relativo alle UP ed US;
- A stabilire nella misura del 5% del costo di costruzione il tributo dovuto per gli insediamenti a carattere residenziale;
- A fissare i limiti tra il 5% ed il 10% per il contributo commisurato al costo di costruzione (documentato) riguardante gli interventi a carattere turistico, commerciale e direzionale attribuendo ai Comuni la definizione dell'aliquota, purché entro tali valori.

In merito alla cadenza temporale dell'aggiornamento degli oneri, è opportuno precisare quanto segue. La LR n. 6/85 (all'art. 7) introduceva per i Comuni la possibilità (e non l'obbligo) di adeguare annualmente gli oneri UP ed US, in mancanza di espresse determinazioni regionali, in ragione delle variazioni Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale; la Legge 537/93 (Legge Finanziaria anno 1994), all'art. 7, affermò nuovamente che "gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, sono aggiornati ogni quinquennio dai Comuni, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale...". A fare definitiva chiarezza sull'argomento è intervenuto il tutt'ora vigente Testo Unico dell'Edilizia (il DPR 380/2001) che, appunto prevede:

COMUNE DI BITONTO  
Comune di Bitonto  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0004005/2020 del 28/01/2020  
Firmatario: GIUSEPPE SANGHIRARDI

- Art. 16/6°co. I Comuni devono adeguare, ogni 5 anni, gli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) secondo le disposizioni regionali;
- Art. 16/9° co. Le Regioni devono rideterminare periodicamente il costo di costruzione fermo restando l'adeguamento annuale da parte dei Comuni in base alle variazioni Istat in mancanza di disposizioni regionali.

Per il Comune di Bitonto l'ultimo aggiornamento relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria veniva effettuato dal Consiglio Comunale con la Deliberazione n. 24/08.03.2019.

Pertanto, ai sensi del DPR 380/2001 art. 16 comma 6 i valori ivi definiti per gli oneri di UP ed US hanno **validità quinquennale** e pertanto il loro nuovo aggiornamento avverrà entro il termine del **08.03.2023**.

Invece, per quanto attiene all'aggiornamento del costo di costruzione esso è regolato dalla LR n. 1/2007 (e relativo allegato A). Ai sensi della citata legge, occorre fare riferimento all'apposita DGR di definizione dei limiti di costo massimo di interventi ERP sovvenzionata ed agevolata; fino all'anno scorso in Puglia gli uffici comunali hanno operato con la vecchia DGR n. 766/23.3.2010, operando l'aggiornamento ISTAT di anno in anno. Si giunse così alla definizione dei valori per l'anno 2019, contenuti nella già citata **DCC n. 24/08.03.2019** e di seguito riportati:

- |  |             |
|--|-------------|
| • Costo base nuova costruzione   | €/mq 717,01 |
| • Costo base recupero primario<br>(applicabile al caso ristrutturazione edilizia e simili)         | €/mq 429,71 |
| • Costo base recupero secondario<br>(applicabile per restauro e risanamento conservativo e simili) | €/mq 251,06 |

Questa volta direttamente la Regione Puglia ha proceduto a determinare i nuovi limiti di costo ammessi per gli interventi di edilizia residenziale pubblica; a tal fine sul BURP n. 136/26.11.2019 è stata pubblicata la **DGR n. 1988/04.11.2019** avente per oggetto **Aggiornamento dei limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata**, nella quale sono riportati i seguenti valori:

**Valori della DGR n. 1988/04.11.2019**

- |  |                    |
|--|--------------------|
| - Costo base nuova costruzione   | <b>€/mq 711,87</b> |
| - Costo base recupero primario<br>(applicabile al caso ristrutturazione edilizia e simili)         | <b>€/mq 426,66</b> |
| - Costo base recupero secondario<br>(applicabile per restauro e risanamento conservativo e simili) | <b>€/mq 249,27</b> |

Pertanto i valori appena sopra riportati valgono, per il corrente anno 2020, a determinare il contributo commisurato al Costo di Costruzione.

Si evidenzia, infine, che la LR 1/2007 (art. 2/2° co.) consente ai comuni di esercitare la facoltà di introdurre ai costi base così calcolati opportuni coefficienti correttivi secondo i contenuti dell'allegato A della stessa legge, motivando adeguatamente le eventuali riduzioni o incrementi in relazione a situazioni di bilancio comunale o in relazione agli effettivi costi di costruzione praticati in loco. Senza effettuare scostamento alcuno dai coefficienti dell'allegato A, ove il Comune di Bitonto esercitasse la predetta facoltà, i costi base innanzi calcolati verrebbero adeguati, per i singoli casi operativi, secondo i dati contenuti nella tabella che segue.

Entro i termini su esposti questo ufficio sta predisponendo apposita Deliberazione di Consiglio Comunale.

CRITERI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE Allegato A della LR . 1/2007					
<i>Coefficiente relativo alla dimensione demografica:</i>					
Comuni con popolazione oltre 30.000 abitanti				0,90	
<i>Coefficiente relativo all'andamento demografico:</i>					
Incremento medio annuo superiore al 3% - Censimenti popolazione 1981/2001 (1981 ab. 49714; 1991 ab. 53772; 2001 ab. 56929)				1,05	
<i>Coefficiente relativo all'ubicazione:</i>					
Centri abitati compresi in una fascia della profondità di Km. 10 dal confine del territorio del capoluogo di provincia.				1,20	
<i>Coefficienti in funzione delle tipologie e dell'ubicazione</i>					
<i>Coefficiente in funzione della tipologia</i>			<i>Coefficiente massimo in funzione della ubicazione rispetto al perimetro abitato (art. 18, legge n. 865 del 1971 ovvero art. 4, D.lgs. n. 295 del 1992)</i>		
Edificio Unifamiliare	1,00	Esterno	1,20	Interno	0,70
Edificio Unifamiliare che assicuri il 50% dei consumi di acqua calda sanitaria da impianti di solare termico		Esterno	1,08	Interno	0,49
Edificio Bifamiliare/schiera	0,80	Esterno	1,10	Interno	0,70
Edificio Bifamiliare/schiera che assicurino il 50% dei consumi di acqua calda sanitaria da impianti di solare termico		Esterno	0,99	Interno	0,49
Edificio plurifamiliare	0,70	Esterno	1,00	Interno	0,70
Edificio plurifamiliare che assicurino il 50% dei consumi di acqua calda sanitaria da impianti di solare termico		Esterno	0,90	Interno	0,49

La tabella è stata redatta tenendo conto che per edifici che assicurino il 50% dei consumi di acqua calda sanitaria da impianti di solare termico, il coefficiente correttivo è 0,90 (Esterno) e 0,70 (Interno) ai sensi dell'allegato A della LR 1/2007.

Si rimane a disposizione per fornire eventuali o ulteriori chiarimenti.

Bitonto 28/01/2020

Settore Territorio

Ing. Giuseppe SANGIRARDI