



V SETTORE

EDILIZIA  
PRIVATA  
LL.PP.  
MANUTENZIONI  
ESPROPRIAZIONI  
PIANIFICAZIONE  
URBANISTICA  
PROTEZIONE  
CIVILE

# CITTA' DI PIANO DI SORRENTO

PROV. DI NAPOLI

V SETTORE - UFFICIO TECNICO -

PIAZZA COTA - 80063 PIANO DI SORRENTO ☎ 081 5344430 - 081 5344435 - 📠 081 5321484

**APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE 33 del 27.07.2009**

**Oggetto: Aggiornamento contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.**

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

Premessa:

-L'art. 6 della Legge 28.01.1977 n. 10 stabilì un pagamento di un contributo per il rilascio della Concessione Edilizia, commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione;

-L'art 5 della stessa legge 10/77 attribuiva al Consiglio Comunale la determinazione degli oneri di urbanizzazione in base alle tabelle parametriche stabilite dalle regioni di appartenenza;

-Il Consiglio Regionale della Campania con deliberazione n.119/1 del 28/07/1977 approvò tali tabelle parametriche per il calcolo del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, successivamente aggiornate con deliberazione n.208/5 del 26.03.1985;

-Il Comune di Piano di Sorrento con deliberazione del Consiglio Comunale n. 126 del 15/12/1977 determinò il contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, in base alle tabelle parametriche definite dalla regione;

- la legge regionale n. 6 del 03/01/1985 stabilì che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alle tabelle parametriche approvate dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 119/1 fossero adeguate direttamente dai Consigli Comunali ogni due anni assumendo l'incremento subito dalla data della precedente delibera, in base agli indici generali nazionali "ISTAT" relativi al costo di costruzione di un fabbricato residenziale;

-Il Comune di Piano di Sorrento con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 30/01/1995 procedette alla rideterminazione, a tutto ottobre 1994, del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, in base agli aggiornamenti, adottati dalla Regione Campania con deliberazione n. 208/5 del 26/03/1985;

-L'art.16 del D.P.R. 380 del 06.06.2001, che ha sostituito l'art. 5 della legge 10/77, recita: "l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione: all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni, alle caratteristiche geografiche, alle destinazioni di zona previste dagli strumenti urbanistici vigenti.....";

-Il comma 6 del medesimo art.16 del D.P.R. 380/2001, demanda ai comuni il compito di aggiornare ogni cinque anni gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle disposizioni regionali ed in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale;

-Con delibera di Giunta della Campania n. 5447 del 07/11/2002 di aggiornamento delle classi sismiche della Regione, il Comune di Piano di Sorrento è stato classificato sismico con classe sismica C.S.= 3 (ex S=6), per cui risulta variato anche il relativo parametro gabellare per calcolo degli oneri di urbanizzazione;

## 1) ADEGUAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE (U)

Considerato che il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione è dato:

- Per le **costruzioni residenziali**, dall'applicazione della seguente formula:

$U = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times C \times V$  dove:

**K1, K2, K3, K4 e K5**= coefficienti che appresso si vanno a descrivere;

**C**= costo unitario per mc (conto di urbanizzazione) di cui al prospetto 1 allegato alla Delibera del Consiglio Regionale n. 208/5 adeguato all'attualità;

**V**= volume vuoto per pieno della costruzione oggetto del permesso di costruire comprendente tanto la parte fuori terra quanto quella parzialmente o totalmente entro terra, computando anche i cosiddetti volumi tecnici e restando esclusi unicamente gli spazi occupati dal tetto, sempre che il sottotetto, per dimensioni, modalità costruttive e strutturali e per mancanza di aperture, sia inadatto ad ogni utilizzazione.

- Per gli **impianti industriali e artigianali**, compreso gli edifici direzionali e di servizio nonché le residenze a servizio di essi o assimilabili, **nonché per le attività turistico ricettive**, dall'applicazione della seguente formula:  $U = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times C_j \times (Up1 + Up2 + Up3 + Up4)$  dove:

**K1, K2, K3, K4 e K5** sono i coefficienti che appresso si vanno a descrivere;

**C<sub>j</sub>**= Coefficiente per classi di industrie in funzione della qualità dei rifiuti e del grado di alterazione dei luoghi più avanti descritto;

**Up1**= Costo unitario in € x mq. determinato in funzione della superficie dell'insediamento industriale o artigianale (lotto d'intervento);

**Up2**= Costo unitario di urbanizzazione x mq. di superficie lorda degli edifici direzionali, di servizio, residenze, ecc. (valutate piano per piano);

**Up3 e Up4**= Costo unitario in € x mq. in funzione dei mq. di superficie utile coperta dei manufatti industriali (capannoni, silos, ed altre apparecchiature fisse anche se allo scoperto) che si sommano nella determinazione dell'onere secondo la tabella più avanti riportata.

Per quanto sopra esposto, occorre aggiornare la determinazione degli oneri di urbanizzazione in conformità a quanto di seguito riportato, facendo riferimento alle ultime tabelle parametriche approvate con deliberazione del Consiglio Regionale Campania 208/5 del 26.03.85 e considerando la variazione ISTAT in aumento intervenuta nel periodo compreso tra ottobre 1994 e dicembre 2008 pari al **49,83%** (variazione percentuale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale);

### ✚ Adeguamento all'attualità <<Conti di urbanizzazione>> (C= costo unitario/mc):

Dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 30/01/1995 risulta che per il Comune di Piano di Sorrento il costo unitario base riferito ad ottobre 1994 risulta di:

- **59.300 Lire/mc** per l'edilizia **abusiva** (oggi pari a € 30,63), che tenuto conto dell'aggiornamento del 49,83% a tutto dicembre 2008 ammonta all'attualità a **€ 45,89/mc**;

✦ **Determinazione dei coefficienti:**

- ❖ **K1= 1** 1° Coefficiente correttivo per classi di Comuni in relazione all'andamento demografico, (andamento demografico rimasto invariato rispetto alla delibera di C.C. n. 17/1995);

Andamento demografico	Incremento		Decremento		
	0-5%	oltre 5%	0-4%	4-10%	oltre 10 %
1° classe 0 - 5000 ab.	0,90	1,00	0,80	0,65	0,50
2° classe 5001 - 20.000 ab.	1,00	1,00	0,85	0,70	0,60
3° classe 20.000 -- 50.000 ab.	1,00	1,00	0,90	0,75	0,65
4° classe 50.000 in sù	1,00	1,00	0,95	0,80	0,70
<b>NAPOLI</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

- ❖ **K2= 0,92** 2° Coefficiente in relazione alle caratteristiche geografiche del territorio.  
Essendo il Comune di Piano di Sorrento costiero, la tabella B fornisce il coefficiente pari a 0,92 in corrispondenza dei comuni di 3<sup>a</sup> classe (da 10.000 a 20.000 abitanti);

Caratteristiche "geografiche" del territorio	Comuni Costieri	Comuni di pianura non costieri	Comuni di collina o parzialmente montani non costieri	Comuni montani non costieri	Comuni confinanti con il Comune di Napoli
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1° cl. 0 - 3.000 ab.	0,82	0,70	0,48	0,32	0,81
2° cl. 3.000 - 10.000 ab.	0,88	0,72	0,50	0,34	0,82
3° cl. 10.000 - 20.000 ab.	0,92	0,74	0,52	0,36	0,83
4° cl. 20.000 - 50.000 ab.	0,94	0,76	0,56	0,38	0,84
5° cl. 50.000 - 100.000 ab.	0,96	0,78	0,60	0,40	0,88
6° cl. 6° cl. 100.000 in sù	0,98	0,80	0,64	-	1,00
<b>NAPOLI</b>	1,00	-	-	-	-

**N.B.**

Per i Comuni capoluoghi di Provincia, per quelli confinanti con questi, nonché per i Comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti, anche se non confinanti con i capoluoghi di provincia, va applicato il coefficiente maggiorativo del 10 % per tutte le classi di Comuni.

Per i Comuni sedi di Aziende e di Stazioni di Cura, soggiorno e Turismo, va applicato il coefficiente maggiorativo del 5% per tutte le classi di Comuni, elevato al 20% per i Comuni insulari.

- ❖ **K3=variabile** 3° Coefficiente in funzione della destinazione di zona (con la riduzione del 0,05);

DESTINAZIONE DI ZONA	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE					
	A	B	C	D	E	F
Nuove costruzioni residenziali -if <= 1,50 mc/mq	0.75	0.80	0.60	0.75	0.95	0.75
Nuove costruzioni residenziali- if da 1,50 a 3 mc/mq	0.78	0.86	0.78	0.78	0.95	0.78
Nuove costruzioni residenziali- if >= 3 mc/mq	0.80	0.80	0.83	0.80	0.95	0.80
Nuova edilizia convenzionate e sovvenzionata	0.15	0.15	0.15	-	0.95	-
Edilizia "Terziaria" direzionale e commerciale	0.87	0.80	0.72	0.72	0.95	0.72
Edilizia Turistica residenziale	0.95	0.95	0.95	-	0.95	-
Attrezzature di tempo libero	0.35	0.45	0.55	0.65	0.95	0.65
Interventi di ristrutturazione con incremento di superficie	0.15	0.15	0.15	-	0.15	0.86
Interventi di ristrutturazione con variazione della destinazione d'uso	0.15	0.15	0.15	-	0.15	0.78
Interventi di ristrutturazione non convenzionata al di Fuori delle ipotesi di cui art.9 L.10/77 lettera "b"	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15

- ❖ **K4=0,79** 4° Coefficiente relativo ai limiti e rapporti minimi fissati in applicazione dell'art. 4 della legge 10/77 e ss.mm. e ii.;

Limiti e rapporti minimi fissati in applicazione dell'art. 4 legge 10/77 e s.m.i.	Coefficiente
Classe demografica 0 – 1.500 ab.	0,50
Classe demografica 1.500 – 3.000 ab.	0,62
Classe demografica 3.001 – 5.000 ab.	0,75
Classe demografica 5.001 – 20.000 ab.	0,79
Classe demografica 20.001– 50.000 ab.	0,83
Classe demografica 50.001– 100.000 ab.	0,91
Maggiore di 100.000 ab.	1,00

- ❖ **K5=0,75** 5° Coefficiente in relazione alle caratteristiche geofisiche del territorio;  
Per il Comune di Piano di Sorrento con grado di sismicità C.S.=3 (ex S=6) corrisponde il coefficiente 0,75;

CARATTERISTICHE GEOFISICHE DEL TERRITORIO	COMUNI SISMICI CLASSIFICAZIONE SISMICA		
	C.S.=3	C.S.=2	C.S.=1
	0,75	0,70	0,65

Tabella aggiornata alle determinazioni di cui alla delibera di Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 7 novembre 2002 recante "Aggiornamento della classificazione sismica dei Comuni della Regione Campania" e Delibera di Giunta Regionale della Campania n. 248 del 24 gennaio 2003 avente ad oggetto "Circolare applicativa relativa alla strumentazione urbanistica"

**Nella tabella di seguito riportata sono evidenziati i contributi di urbanizzazione commisurati all'incidenza delle opere di urbanizzazione per ogni zona urbanistica e per intervento edilizio espresso in €/mc tenendo conto dell'adeguamento effettuato e della proposta di riduzione del 10% per l'edilizia regolare nonché dell'incremento del 10% per l'edilizia abusiva.**

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	Intervento edilizio	DESTINAZIONE DI ZONA ZONE TERRITORIALI OMOGENEE					
		A	B	C	D	E	F
Nuove costruzioni residenziali -if <= 1,50 mc/mq	Regolare	16.88	18.01	13.51	16.88	21.38	16.88
	Abusivo	18.76	20.01	15.01	18.76	23.76	18.76
Nuove costruzioni residenziali- if da 1,50 a 3 mc/mq	Regolare	17.56	19.36	17.56	17.56	21.38	17.56
	Abusivo	19.51	21.51	19.51	19.51	23.76	19.51
Nuove costruzioni residenziali- if >= 3 mc/mq	Regolare	18.01	18.01	18.68	18.01	21.38	18.01
	Abusivo	20.01	20.01	20.76	20.01	23.76	20.01
Nuova edilizia convenzionate e sovvenzionata	Regolare	3.38	3.38	3.38		21.38	
	Abusivo	3.75	3.75	3.75	-	23.76	-
Edilizia "Terziaria" direzionale e commerciale	Regolare	19.58	18.01	16.21	16.21	21.38	16.21
	Abusivo	21.76	20.01	18.01	18.01	23.76	18.01
Edilizia Turistica residenziale	Regolare	21.38	21.38	21.38		21.38	
	Abusivo	23.76	23.76	23.76	-	23.76	-
Attrezzature di tempo libero	Regolare	7.88	10.13	12.38	14.63	21.38	14.63
	Abusivo	8.76	11.26	13.76	16.26	23.76	16.26
Interventi di ristrutturazione con incremento di superficie	Regolare	3.38	3.38	3.38		3.38	19.36
	Abusivo	3.75	3.75	3.75	-	3.75	21.51
Interventi di ristrutturazione con variazione della destinazione d'uso	Regolare	3.38	3.38	3.38		3.38	17.56
	Abusivo	3.75	3.75	3.75	-	3.75	19.51
Interventi di ristrutturazione non convenzionata al di fuori delle ipotesi di cui art.9 L.10/77 lettera "b"	Regolare	3.38	3.38	3.38	3.38	3.38	3.38
	Abusivo	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75	3.75

Il Permesso di Costruire relativo a costruzione o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, nonché per le attività turistico ricettive, comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

Per quanto sopra esposto occorre aggiornare la determinazione degli oneri di urbanizzazione relativo a costruzione o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi in conformità a quanto di seguito verrà riportato, facendo riferimento alle ultime tabelle parametriche approvate con deliberazione del Consiglio Regionale Campania .208/5 del 26.03.85 e considerando la variazione ISTAT in aumento intervenuta nel periodo compreso tra gennaio 1995 e aprile 2009 al 49,83%;

La delibera del Consiglio Regionale della Campania n. 119/1 del 28.07.77 così come integrata da quella del 26.03.85 n. 208/5, dispone che per tale contributo va applicata la seguente formula:

$$U = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Cj \times (Up1 + Up2 + Up3 + Up4);$$

Dove K1, K2, K3, K4 e K5 sono i coefficienti innanzi descritti mentre:

Cj= Coefficiente per classi di industrie in funzione della qualità dei rifiuti e del grado di alterazione dei luoghi di cui alla seguente tabella:

CLASSE	COEFFICIENTE
I	1,00
II	0,86
III	0,72
IV	maggiore di 0,72 in funzione del grado di alterazione dei luoghi

- 1° Classe: industrie insalubri che producono rifiuti non accettabili negli impianti di trattamento dei rifiuti urbani e che necessitano dei trattamenti speciali.

*L'elenco di tali industrie è riportato nel D.M. 5 Settembre 1994 sotto la voce "industrie di prima classe".*

- 2° Classe: industrie insalubri che producono rifiuti accettabili con riserva negli impianti di trattamento dei rifiuti urbani.

*L'elenco di tali industrie è riportato nel D.M. 5 Settembre 1994 sotto la voce "industrie di seconda classe".*

Nella seconda classe sono comprese anche le seguenti attività industriali ed artigianali per il problema che presenta lo smaltimento o il trattamento dei rifiuti da esse prodotti, con l'esclusione di quelle già considerate nella prima classe:

- Industrie delle pelli e del cuoio;
- Industrie manifatturiere del legno e dell'arredamento;
- Industrie manifatturiere della carta, poligrafiche editoriali ed affini;
- Industrie manifatturiere tessili;
- Industrie manifatturiere del vestiario e dell'abbigliamento;
- Industrie manifatturiere della gomma, della guttaperca e delle materie plastiche;
- Industrie manifatturiere chimiche;
- Industrie manifatturiere metallurgiche e meccaniche;
- Industrie manifatturiere dei minerali non metalliferi;
- Industrie della ceramica, del vetro e dei materiali da costruzione in genere.

- 3° Classe: industrie che producono rifiuti assimilabili ai rifiuti urbani ed accettabili nei normali impianti di trattamento.

Le industrie appartenenti a questa classe sono qui di seguito riportate, con l'esclusione di quelle già considerate nella prima e nella seconda classe:

- Industrie dei trasporti;
- Industrie delle comunicazioni;
- Industrie rispondenti ad esigenze collettive;
- Industrie manifatturiere alimentari;
- Industrie agrarie e boschive;
- Industrie zootecniche;
- Industrie della pesca e della caccia;

- 4° Classe: industrie che alterano lo stato dei luoghi.

Le industrie appartenenti a questa classe sono qui di seguito riportate per categorie; vanno escluse le attività già considerate nelle precedenti classi:

- Industrie estrattive di minerali metalliferi e non metalliferi: miniere e cave;
- Aziende di utilizzazione del bosco: abbattimento e carbonizzazione

**Up1=** Costo unitario in € x mq. determinato in funzione della superficie dell'insediamento industriale o artigianale (lotto d'intervento);

**Up2=** Costo unitario di urbanizzazione x mq. di superficie lorda degli edifici direzionali, di servizio, residenze, ecc. (valutate piano per piano);

**Up3 e Up4=** Costo unitario in € x mq. in funzione dei mq. di superficie utile coperta dei manufatti industriali (capannoni, silos, ed altre apparecchiature fisse anche se allo scoperto) che si sommano nella determinazione dell'onere secondo la seguente tabella:

**Up1, Up2, Up3 e Up4 variano in funzione del numero di addetti secondo la tabella Ip sotto riportata ottenuta adeguando la tabella già allegata alla delibera di C.C. n. 17 del 30/01/1995 con l'adeguamento del 49,83% intervenuto da ottobre 1994 a dicembre 2008:**

*Conti adeguati:*

	da 0 a 15 addetti	da 15 a 50 addetti	da 51 a 200 addetti	da 201 a 1000 addetti	oltre 1000 addetti
<b>Up1</b>	€ 1.66/mq	€ 2.07/mq	€ 3.33/mq	€ 3.74/mq	€ 4.16/mq
<b>Up2</b>	€ 6.23/mq	€ 8.31/mq	€ 12.47/mq	€ 14.54/mq	€ 16.62/mq
<b>Up3</b>	€ 24.93/mq	€ 31.16/mq	€ 49.86/mq	€ 56.09/mq	€ 62.32/mq
<b>Up4</b>	€ 6.23/mq	€ 8.31/mq	€ 12.47/mq	€ 14.54/mq	€ 16.62/mq

*Tabella Ip*

	da 0 a 15 addetti	da 15 a 50 addetti	da 51 a 200 addetti	da 201 a 1000 addetti	oltre 1000 addetti
<b>Up1</b>	€ 1.66/mq	€ 2.07/mq	€ 3.33/mq	€ 3.74/mq	€ 4.16/mq
<b>Up2</b>	€ 6.23/mq	€ 8.31/mq	€ 12.47/mq	€ 14.54/mq	€ 16.62/mq

	da 0 a 50 addetti	Da 51 a 200	Oltre 200
Up3	€ 24.93/mq	€ 31.16/mq	€ 49.86/mq

  

	da 0 a 15 addetti	da 15 a 50 addetti	da 51 a 200 addetti	da 201 a 1000 addetti	oltre 1000 addetti
Up4	€ 6.23/mq	€ 8.31/mq	€ 12.47/mq	€ 14.54/mq	€ 16.62/mq

I costi unitari Up1, Up2, Up3, Up4 ricavati dalla tabella Ip devono moltiplicarsi rispettivamente:

1. Up1 per l'intera superficie di insediamento industriale o artigianale, senza detrarre le superfici cui si applicano i costi unitari Up2, Up3, Up4, ma escludendo soltanto le eventuali aree destinate a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico, parcheggi ai sensi dell'art. 5, numero 1 del D.M. 2-4-68 n. 1444 (aree pubbliche che sono sottratte all'attività industriale);
2. Up2 per la superficie lorda degli edifici direzionali, di servizio (p.e. mense, locali per assistenza sanitaria e sociale e simili), di residenze a servizio, computando la somma delle superfici lorde di ciascun piano utilizzabile per gli edifici a più piani;
3. Up3 ed Up4 per la superficie utile coperta da manufatti industriali propriamente detti (capannoni, officine, silos o altri locali per depositi), computando la somma delle superfici utili di ciascun piano utilizzabile per gli edifici a più piani, più le superfici occupate da altre apparecchiature fisse anche se allo scoperto; Tali coefficienti rappresentano i costi in funzione delle superfici utili dei manufatti industriali con una ripartizione diversa dei valori ai fini della individuazione degli spazi produttivi soprattutto per la piccola e media impresa.

Per le costruzioni industriali caratterizzate da un rapporto investimenti-addetti non superiore ad € 15.493,71, si applica un ulteriore coefficiente riduttivo dello 0,20; il rapporto investimenti-addetti risulterà da documentata relazione del richiedente opportunamente controllata dall'amministrazione Comunale.

Circa gli allacciamenti si pone in rilievo che questi devono essere "generali, ossia tali da servire una zona atta all'insediamento di un certo numero di utenze oltre quelle del titolare del permesso, e da rappresentare un valore non inferiore alla quota convenzionale del contributo corrispondente agli allacciamenti; per conseguenza non si può tener conto degli allacciamenti di singoli fabbricati ai servizi esistenti.

In caso di assunzione diretta degli oneri di urbanizzazione da parte del concessionario, l'onere complessivo deve ritenersi ripartito nelle seguenti 3 quote:

- a) 30% per le opere di urbanizzazione primaria;
- b) 50% per le opere di urbanizzazione secondaria;
- c) 20% per gli allacciamenti generali;

Non è ammessa compensazione tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed oneri per gli allacciamenti né tra contributi per opere di urbanizzazione e costi di costruzione.

Nel caso di permesso relativo ad interventi con destinazioni d'uso diverse si applicheranno i coefficienti relativi alle singole destinazioni d'uso. Ove la distinzione non sia possibile si applicherà il coefficiente relativo alla destinazione di uso che comporti un maggior costo di urbanizzazione. Nell'ipotesi in cui nella tabella C manchi la previsione dell'intervento in una delle zone di cui al D.I. 2 Aprile 1968, n. 1444, si applicherà il più alto coefficiente per il tipo d'intervento.

L'importo scaturente dall'applicazione delle formule in precedenza indicate può essere incrementato o decrementato del 10% a norma del 2° comma dell'art.1 della disposizione allegata alle tabelle parametriche approvate con delibera di Consiglio Regionale della Campania n.119/1 del 28.07.77.

A tal fine si fa presente che con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 30/01/1995 fu deciso di adottare la riduzione del 10% per l'edilizia normale e di non apportare alcuna riduzione per l'edilizia abusiva.

**In questa sede si è proposto di incrementare l'importo del 10% per l'edilizia abusiva e di confermare la riduzione del 10% per l'edilizia regolare.**

In base a quanto previsto dal comma 2 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 "la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune".

## 2) ADEGUAMENTO COSTO DI COSTRUZIONE (C)

Considerato inoltre che, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione anche di un contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione e che il comma 9 del medesimo articolo stabilisce che: *"Il costo di costruzione 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'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire 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.*

*Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione e' determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6".*

Atteso che la Regione Campania, successivamente all'entrata in vigore della legge 573/1993, non ha ad oggi deliberato alcuna variazione del costo di costruzione degli edifici residenziali, che resta

fissato in lire 250.000 al metro quadro di superficie ai sensi del D.M. del 20.06.1990, pubblicato nella G.U. n. 149 del 28.06.1990; sicché il Comune deve provvedervi annualmente ed autonomamente in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT);

Si procede pertanto all'adeguamento del costo di costruzione che troverà applicazione per i permessi rilasciati a decorrere dall'approvazione in Consiglio Comunale della relativa deliberazione, atteso che, aderendo ad un orientamento giurisprudenziale ormai consolidato, l'avvenuto rilascio del permesso di costruire si configura quale fatto costitutivo dell'obbligo giuridico del richiedente di corrispondere i relativi contributi sicché è a tale data che occorre riferirsi per la determinazione dell'entità dei contributi stessi in base ai parametri normativi vigenti in pari data (cfr. Consiglio di Stato, Sez. V, sentenze 25/10/1993, n. 1071; 06/12/1999, n. 2058; 13/06/2003, n. 3333);

#### **Adeguamento all'attualità <<Costo di costruzione>> (Vb)**

Costo a giugno 1990 = 250.000 £/mq = € 129,11/mq

Percentuale di adeguamento tra dicembre 2008 e giugno 1990 = 82.5%

**Costo di costruzione rivalutato (Vb) = 129.11 + (129.11 \* 82.5%) = € 235.63/mq**

Determinazione del Contributo afferente il costo di costruzione:

$$C = Vb \times Q \times Sc$$

**Vb = valore base risultante dall'applicazione del D.M. 10/05/1977 aggiornato all'attualità (dicembre 2008);**

**Q = quota percentuale che si ottiene sommando i punti indicati nella tabella per il calcolo per ciascuno dei tre parametri in relazione alla classe del Comune in base alla seguente tabella:**

#### CALCOLO QUOTA PERCENTUALE

PARAMETRI	CLASSI DI COMUNI			
	0-5000	5001-50.000	oltre 50.000	
1 Caratteristiche tipologiche	1 Lusso	5	6	8
	2 Medie	2	2.5	3
	3 Economiche	1.5	1.5	2
2 Destinazione	1 Non residenziale	3	3.5	4
	2 Residenziale	2	2	3
3 1 Comuni capoluoghi di Provincia, confinanti con essi, costieri U con Azienda di soggiorno B I C A Z I O N E	a) Fascia costiera	4	4	5
	b) Zone diverse dalle A-B-C	2.25	2.5	2.75
	c) Zone A-B-C	1.75	2	2.25
2 Comuni di pianura e collina non costieri	b) Zone diverse dalle A-B-C	2	2.25	2.5
	c) Zone A-B-C	1.5	1.75	2
3 Comuni montani o sismici non costieri	b) Zone diverse dalle A-B-C	2	2	-
	c) Zone A-B-C	1.5	1.5	-

**Sc = superficie complessiva determinata ai sensi del D.M. 10/5/1977**

In base a quanto previsto dal comma 3 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 "la quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio del permesso di costruire, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione".

Per tutto quanto sopra il sottoscritto Funzionario Responsabile del V° Settore propone:

1. di procedere all'aggiornamento delle allegate tabelle e delle relative modalità di calcolo, inerenti la quota di contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione che già tengono conto dell'incremento del 10% per l'edilizia abusiva e di confermare la riduzione del 10% per l'edilizia regolare;

2. di procedere all'adeguamento del costo di costruzione, da corrispondersi ai fini del contributo di costruzione, stabilendo che lo stesso, è pari a € 235.63/mq;
3. di stabilire che l'applicazione degli adeguamenti così deliberati per il rilascio dei permessi di costruire nel territorio comunale avvenga a partire dalla data di approvazione in Consiglio Comunale della relativa deliberazione;

Piano di Sorrento 20/07/2009

**IL FUNZIONARIO RESPONSABILE  
DEL V° SETTORE  
(ing. Graziano Maresca)**

# Prontuario inerente la determinazione del contributo di costruzione

## GENERALITA'

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui all'articolo successivo del presente manuale, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso di costruire o per presentare la denuncia di inizio attività, è tenuto a corrispondere un contributo di costruzione, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Il contributo di costruzione è quantificato dal responsabile del procedimento per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire ovvero direttamente in via presuntiva e preventiva dall'interessato per quelli da realizzare con denuncia di inizio attività, salvo verifica ed eventuale conguaglio successivo da parte del responsabile del procedimento dello Sportello Unico dell'Edilizia.
4. Il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali ed artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, nonché agli insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo, comporta la corresponsione di un contributo pari anche all'incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) e delle opere necessarie alla sistemazione dei luoghi (S) ove ne siano alterate le caratteristiche.

## ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:
  - a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
  - b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
  - c) un aumento delle unità immobiliari.
2. Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, il Consiglio Regionale provvede a definire ed aggiornare almeno ogni cinque anni le tabelle parametriche.
3. Opere di urbanizzazione.

Sono opere di urbanizzazione, ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri, di cui al comma 1, le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, definite come segue:

  - sono opere di urbanizzazione primaria poste al diretto servizio dell'insediamento (U1):
    - a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
    - b) le fognature e gli impianti di depurazione;
    - c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
    - d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
    - e) la pubblica illuminazione;
    - f) il verde attrezzato;
    - g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento.
  - sono opere di urbanizzazione secondaria (U2):
    - a) gli asili nido e le scuole materne;
    - b) le scuole dell'obbligo;
    - c) i mercati di quartiere;
    - d) le delegazioni comunali;
    - e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
    - f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
    - g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
    - h) i parcheggi pubblici.
4. Parametrazione degli oneri.

Esse sono raggruppate in cinque categorie funzionali:

  1. interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa) - Tabella "A";
  2. funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di superficie utile fino a 200 mq, funzioni di servizio, privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e gli studi professionali - Tabella "B";

3. funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di superficie utile oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo - Tabella "C";
4. funzioni agricole svolte da non aventi titolo - Tabella "D";
5. funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo - Tabella "E".

5. Incidenza degli oneri.

Le tariffe di cui al comma precedente sono diversificate in relazione alle zone territoriali omogenee, alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto dei provvedimenti abilitativi, al tipo di intervento edilizio, all'indice di fabbricabilità fondiaria, nonché al tipo di attività sul territorio.

6. Scomposizione degli oneri.

Ai fini della determinazione del contributo di costruzione, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato come al comma 2, viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:

- U1: opere di urbanizzazione primaria al servizio diretto dell'insediamento;
- U2: opere di urbanizzazione secondaria.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U1) è stabilita come di seguito:

Opere	<b>Residenza</b>	(% di U1 = €/mqxSu)
- strade:		22,00
- spazi di sosta e di parcheggio:		10,00
- fognature:		8,00
- impianti di depurazione:		3,00
- sistema di distribuzione dell'acqua:		7,00
- sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono:		24,00
- pubblica illuminazione:		10,00
- verde attrezzato:		16,00
<hr/>		100,00

Opere	<b>Attività produttive</b>	(% di U1 = €/mqxSu)
- strade:		30,00
- spazi di sosta e di parcheggio:		12,00
- fognature:		10,00
- impianti di depurazione:		10,00
- sistema di distribuzione dell'acqua:		6,00
- sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono:		21,00
- pubblica illuminazione:		7,00
- verde attrezzato:		4,00
<hr/>		100,00

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) è stabilita invece come di seguito:

Opere	<b>Per ogni attività</b>	(% di U2 = €/mqxSu)
- asili nido e scuole materne:		10,00
- scuole dell'obbligo:		38,00
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi:		7,00
- centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie:		7,00
- mercati di quartiere e delegazioni comunali:		6,00
- spazi pubblici a parco e per lo sport:		25,00
- parcheggi pubblici:		7,00
<hr/>		100,00

7. Applicazione dell'onere.

Le unità di superficie per l'applicazione dei parametri U1 e U2 sono così determinate:

- **Funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc.), studi professionali:**

l'unità di superficie (Su) è il mq utile abitabile risultante dall'applicazione dell'articolo 3 del DM 10.5.1977, n. 801, ovvero, per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi;

- **Funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agro-industriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere:**  
l'unità di superficie (Su) è il mq utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra; dal calcolo della Su sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro dell'ambiente. In detta Su sono compresi invece i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa;
- **Insedimenti per le attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi che non costituiscano standard urbanistico:**  
l'unità di superficie (Ai) è il mq dell'area individuata dall'ambito effettivo di svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva, di esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori.

## **COSTO DI COSTRUZIONE**

1. **Determinazione del costo di costruzione per l'edilizia residenziale:**  
Il costo dell'intervento si ottiene moltiplicando il costo di costruzione maggiorato per la superficie complessiva, determinata come al successivo comma 5 lettera a).  
Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti, la determinazione del costo dell'intervento, sulla base dei progetti presentati per ottenere il permesso di costruire o per la presentazione della denuncia di inizio attività edilizia, viene effettuata utilizzando il preventivo asseverato da un tecnico e redatto in base alla vigente tariffa Regione Campania.
2. **Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione per interventi di edilizia residenziale di nuova costruzione o su edifici esistenti:**  
La quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione è pari a € 235.63/mq.
3. **Determinazione del costo di costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali:**  
Per le nuove ed esistenti costruzioni od impianti il costo di costruzione viene effettuato utilizzando il preventivo asseverato da un tecnico e redatto in base alla vigente tariffa Regione Campania.
4. **Quota del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali:**  
Le quote del costo di costruzione per la determinazione del contributo di costruzione sono riassunte nella seguente tabella:

<b>Tipo di attività</b>	<b>Quota percentuale</b>
<b>Direzionale</b>	<b>10%</b>
<b>Commerciale al dettaglio</b>	<b>7%</b>
<b>Alberghiera</b>	<b>7%</b>
<b>Commerciale all'ingrosso</b>	<b>6%</b>
<b>Turistica e pubblici esercizi</b>	<b>5,5%</b>
<b>Impianti emittenti radioonde</b>	<b>5,5%</b>

5. **Modalità di calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire per i nuovi edifici residenziali.**  
La superficie complessiva è data da  $Sc = Su + 60\%Snr$   
dove:  
Su = Superficie utile abitabile: è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr);  
Snr = Superficie non residenziale: si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, autorimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) fino a m 1,70.

## CASI DI RIDUZIONE O ESONERO

### DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo di costruzione non è dovuto per i seguenti interventi:
  - a) le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) di restauro e risanamento conservativo,
  - c) di demolizione;
  - d) di occupazione del suolo, mediante deposito di materiali;
  - e) di eliminazione delle barriere architettoniche;
  - f) le recinzioni;
  - g) le opere interne su singole unità immobiliari, che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
  - h) la revisione, l'installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti e la realizzazione di volumi tecnici indispensabili per nuove disposizioni;
  - i) i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo;
  - j) le varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, sulla destinazione d'uso, sulla categoria edilizia, non alterino la sagoma e non aumentino le superfici utili e/o le volumetrie.
2. L'art. 30 della Legge n° 31/2002 stabilisce inoltre una serie di esenzioni dalla corresponsione del contributo di costruzione.  
Le esenzioni sono tassativamente stabilite:
  - per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 9 maggio 1975, n° 153;
  - per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento, di edifici unifamiliari;
  - per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
  - per le opere da realizzare in attuazione di norme e di provvedimenti emanati a seguito di pubblica calamità.

## VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO

### MODALITA' DI PAGAMENTO E RATEIZZAZIONE

Per il versamento del contributo di costruzione si propone *la possibilità della rateizzazione, previa costituzione di garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, del costo di costruzione, degli oneri di urbanizzazione, nonché delle possibili monetizzazioni in 4 rate pari ciascuna al 25% dell'ammontare del contributo totale, da pagarsi nel seguente modo:*

*a. la prima rata*

- *nel caso di Permesso di Costruire entro 60 giorni dal rilascio e comunque al momento del ritiro se anteriore a tale scadenza;*
- *nel caso di DIA all'atto della presentazione,*

*b. le successive rate a 6 – 12 – 18 mesi dal rilascio del Permesso di Costruire o dalla presentazione della DIA e comunque non oltre il termine della formale comunicazione di fine dei lavori.*

Il versamento in UNICA SOLUZIONE, per altro obbligatorio per U1-U2 e contributo D in caso di importi inferiori a € 1549,37, deve essere eseguito al momento della presentazione della DIA o entro 60 giorni dal rilascio del Permesso di Costruire.

In caso di ritardato od omesso pagamento delle somme dovute a titolo di contributo di costruzione (U1, U2, COSTO DI COSTRUZIONE, CONTRIBUTO D) rispetto alle scadenze fissate, si applicheranno le sanzioni di cui all'art. 20 della L.R. n.23/2004, secondo il seguente schema:

- 10% per i primi 120 gg di ritardo;
- 20% per i successivi 60 gg di ritardo;
- 40% se il ritardo si protrae di ulteriori 60 gg..

Il ritardato od omesso pagamento delle somme dovute a titoli vari di monetizzazione rispetto alle scadenze fissate comporta, invece, l'applicazione degli interessi legali di mora.

### **RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Ove il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, per qualsiasi ragione, non proceda alla esecuzione delle opere edilizie, oppure in caso di rinuncia al permesso di costruire rilasciato o alla denuncia di inizio attività presentata, Il Funzionario Responsabile del Settore competente, previa esplicita richiesta da parte dell'interessato, procede alla restituzione del contributo di costruzione versato.
2. Il contributo richiesto per il rilascio dei permessi di costruire o per la presentazione delle denunce di inizio attività, trova la sua giustificazione nel concreto esercizio della facoltà di edificare ed a questo è strettamente connesso.  
Ove tale attività non venga svolta o venga svolta con diminuzione della superficie utile, o minori opere edilizie effettivamente realizzate rispetto a quelle assentite, il Funzionario Responsabile del Settore competente provvederà alla restituzione della quota di contributo corrispondente all'ammontare delle opere non realizzate.