



COMUNE DI FRANCAVILLA FONTANA
PROVINCIA DI Brindisi

URBANISTICA

PROPOSTA DI DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE
N. 34 del 18/02/2026

OGGETTO:

ART. 16 DPR 380/01. AGGIORNAMENTO TABELLE ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO BASE PER DETERMINAZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER L'ANNO 2026.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Espressione del parere in ordine alla sola regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1° del Decreto legislativo 18 agosto 2000 N. 267:

Favorevole

Contrario

Li, 19/02/2026

FIRMATO
IL DIRIGENTE
PADULA GAETANO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- Con la legge 10/77 è stato introdotto nell'ordinamento l'obbligo per il titolare della Concessione edilizia a corrispondere al Comune, entro il cui territorio insiste l'erigenda costruzione, un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione (c.d. "Bucalossi");
- Tale disciplina è stata successivamente rubricata all'art. 16 del DPR 380/01 assumendo la seguente definizione di Contributo di Costruzione: *"Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo"*;
- Ai sensi del richiamato art. 16 del D.P.R. 380/01, il Contributo di Costruzione si compone, quindi, di due quote:
 - 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;
 - La quota di contributo relativa al costo di costruzione: determinata all'atto del rilascio, è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del titolo edilizio e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. Se rateizzata è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione e comunque prima del rilascio della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA);
- I commi 4, 6 e 9 dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 vigente recitano come di seguito:

"4. 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:

 - a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;*
 - b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;*
 - c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;*
 - d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;*
 - d-bis) alla 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;*
 - d-ter) alla 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;*

6. *Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale;*

9. *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'art. 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;*

Considerato che:

- La quota del Contributo di Costruzione dovuto per le opere di urbanizzazione deve essere calcolata in base alle tabelle e parametri riportate nella L.R. 12.02.1979, n. 6. Ai sensi dell'art. 34 della stessa L.R. 6/79, la misura del contributo per le urbanizzazioni è soggetta ad adeguamento annuale in relazione all'andamento dei costi;
- Con successiva L.R. del 08.03.1985, n. 6, che all'art. 7 modifica la L.R. 6/79, la Regione Puglia ha precisato che *“in mancanza delle determinazioni regionali in ordine alle percentuali di aumento e diminuzione della misura dei costi base di urbanizzazione di cui all'art. 34 della L.R. 12 febbraio 1979, n. 6, come modificato dalla L.R. 31 ottobre 1979, n. 66, i Comuni possono annualmente adeguare gli oneri di urbanizzazione dell'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.”*;
- La quota del Contributo di Costruzione commisurata al costo di costruzione e, in particolare, i relativi criteri di determinazione sono stati stabiliti dalla Regione Puglia con L.R. del 01.02.2007 nr. 1, la quale stabilisce che: *“Il costo di costruzione per la nuova edificazione viene confermato, fino a nuovo aggiornamento, in misura pari al costo base di nuova costruzione stabilito, con riferimento ai limiti massimi ammissibili per l'edilizia residenziale agevolata, a norma della lettera g) del primo comma dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale), con deliberazione della Giunta regionale 4 aprile 2006, n. 449 (Aggiornamento dei limiti massimi di costo per gli interventi di Edilizia residenziale sovvenzionata e di Edilizia residenziale agevolata), ossia pari a euro 594,00/mq”* e, successivamente, con Deliberazione della Giunta Regionale 21 dicembre 2023, n. 1941 *“Aggiornamento dei limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata e parziale modifica della Deliberazione del Consiglio regionale n. 76 del 02 maggio 1996”* la Regione Puglia ha determinato da ultimo il costo base di realizzazione per gli interventi di nuova costruzione in €854,25 per metro quadrato di superficie complessiva, da abbattersi in ragione della classe demografica del Comune sulla base della richiamata Tab. A allegata alla L.R. n.1/07;
- La stessa L.R. n.1 del 01.02.2007 stabilisce che *“i comuni hanno facoltà di applicare al costo base per l'edilizia agevolata, come determinato al comma 1, i “Criteri per il calcolo del contributo relativo al costo di costruzione” di cui all'allegato A della presente legge, motivando adeguatamente le eventuali riduzioni o incrementi sia in relazione alle situazioni di bilancio comunale sia in relazione ai costi di costruzione effettivamente praticati in loco”*;

Richiamata la deliberazione della G.C. n. 108 del 13/04/2016 con cui sono stati aggiornati i costi base per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi dell'art.16 comma 9 del D.P.R. n.380/2001;

Considerato che:

- non essendo intervenute nuove determinazioni regionali del costo base di costruzione successive alla Delibera 21 dicembre 2023, n. 1941, deve procedersi all'adeguamento sulla base della variazione dell'indice ISTAT;
- l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base delle variazioni dell'Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale va effettuato al mese di dicembre 2025 (ultima variazione ISTAT pubblicata del costo di costruzione di un fabbricato residenziale) (il calcolo degli aggiornamenti è stato condotto mediante il software fornito dall'ISTAT all'indirizzo <http://rivaluta.istat.it>), e quindi con una variazione del +21,9% rispetto al mese di gennaio 2016, come da tabella "A" allegata;
- l'adeguamento del contributo commisurato al costo di costruzione sulla base delle variazioni dell'Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale va effettuato da gennaio 2016 a dicembre 2025 (ultima variazione ISTAT pubblicata), e quindi nella misura del +2,7% rispetto ai valori riportati nella citata deliberazione della Giunta della Regione Puglia n. 1941 del 21/12/2023 e con una variazione del +21,9% rispetto al mese di gennaio 2016 (per la sola tabella F dal gennaio 2009), come da tabelle **B-C-D-E-F** allegate;

Dato atto che:

- a seguito dell'aggiornamento ISTAT (+1,027 calcolato a Dicembre 2025 rispetto a Gennaio 2023) i valori del costo base sopra menzionati risultano così aggiornati:
 - il costo base di nuova costruzione in € 854,25 x 1,027 = **€/mq 877,05**;
 - il costo base per il recupero primario del patrimonio edilizio esistente (C.B.P.) in € 512,00 x 1,027 = **€/mq 525,82**;
 - il costo base recupero secondario (C.B.S.) in € 299,13 x 1,027 = **€/mq 307,20**;
 - il costo base per manutenzione straordinaria in € 342,28 x 1,027 = **€/mq 351,52**;
- per gli edifici e/o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali in relazione e per il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed uguaglianza, la determinazione del costo di costruzione debba essere assunto 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;
- la Regione Puglia, con legge 12 febbraio 1979 n. 6 (poi integrata da successive leggi regionali n.66 del 31.10.1979 e n. 53 del 03.06.1985) ha provveduto:
 - a definire le tabelle parametriche per la determinazione, da parte dei Comuni, del contributo relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - a stabilire in misura pari al 5% del costo di costruzione il tributo dovuto per insediamenti a carattere residenziale;

- a fissare i limiti tra il 5% ed il 10% per il contributo commisurato al costo di costruzione (documentato) riguardante interventi a carattere turistico, commerciale e direzionale attribuendo ai Comuni la definizione dell'aliquota purché entro tali valori;
- in osservanza all'art. 2, co. 4 della L.R. n. 1 del 01.2.2007, il contributo per il Costo di Costruzione e per le Opere di urbanizzazione, come adeguato, andrà corrisposto ed applicato a tutte le procedure edilizie di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01 e ai Provvedimenti Autorizzativi Unici (P.A.U.), nonché alle SCIA e CILA (artt.i 6 bis, 22 e 23 del d.p.r. n.380/01) pervenute al Comune, complete nella documentazione regolamentare, successivamente alla data di intervenuta efficacia della presente Delibera;

Tutto ciò premesso, considerato, preso atto e ritenuto;

Visto il DPR 380/01;

Vista la l.r. 6/79 e la l.r 1/2007;

Visto il T.U.E.L. D.lgs. 267/2000;

Visto lo statuto Comunale;

Visto la delibera di G.R. n. 1941 del 21/12/2023;

Visto il Regolamento Comunale di Contabilità;

acquisiti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. n.267/2000;

DELIBERA

1. **PRENDERE ATTO** delle premesse che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Provvedimento;
2. **DI STABILIRE** i valori del costo base per gli interventi edilizi come definiti all'art. 3/1° del D.P.R. n. 380/2001 come segue:
 - il costo base di nuova costruzione in € 854,25 x 1,027 = **€/mq 877,05**;
 - il costo base per il recupero primario del patrimonio edilizio esistente (C.B.P.) in € 512,00 x 1,027 = **€/mq 525,82**;
 - il costo base recupero secondario (C.B.S.) in € 299,13 x 1,027 = **€/mq 307,20**;
 - il costo base per manutenzione straordinaria in € 342,28 x 1,027= **€/mq 351,52**;
3. **DI STABILIRE** che l'aliquota afferente al costo di costruzione per gli interventi di edilizia residenziale si assume obbligatoriamente quella stabilita dalla Regione Puglia (art. 36 L.R. 6/79), pari al 5% (cinque per cento);
4. **DI STABILIRE** anche per gli interventi di edilizia commerciale, direzionale e turistica un'aliquota unica pari al 5% (cinque per cento), che dovrà essere applicata al costo di costruzione derivante dalla 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;

5. **DI ADEGUARE** gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base delle variazioni dell'Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale al mese di dicembre 2025 (ultima variazione ISTAT pubblicata del costo di costruzione di un fabbricato residenziale), e quindi con una variazione del +21,9% rispetto al mese di gennaio 2016, come da tabella "A" allegata;
6. **DI ADEGUARE** il contributo commisurato al costo di costruzione sulla base delle variazioni dell'Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale a dicembre 2025 (ultima variazione ISTAT pubblicata), e quindi nella misura del +2,7% rispetto ai valori riportati nella D.G.R. Regione Puglia n. 1941 del 21/12/2023, e con una variazione del +21,9% rispetto al mese di gennaio 2016 (per la sola tabella F dal gennaio 2009), come da tabelle **B-C-D-E-F** allegate;
7. **DI CONFERMARE** che gli oneri relativi al contributo commisurato al costo di costruzione, in uno con gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, devono essere pagati prima del rilascio dei titoli edilizi richiesti;
8. **DI APPROVARE** le tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione e al contributo di costruzione aggiornate al mese di Dicembre 2025 secondo gli schemi allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale (allegati "A" - "B" - "C" - "D" - "E" - "F").
9. **DI STABILIRE** che per importi del contributo di costruzione superiori a € 5.000,00 è ammessa su richiesta la rateizzazione del contributo di costruzione.

La rateizzazione sarà così regolata:

- 1/5 dell'importo dovuto al rilascio del titolo abilitativo;
- 4/5 in quattro rate semestrali anticipate con versamento contestuale all'inizio dei lavori;

La somma da rateizzare deve essere garantita all'atto del rilascio del titolo edilizio per 3 anni da apposita polizza fidejussoria prestata da soggetti abilitati a tale scopo secondo i requisiti dei fideiussori previsti dall'art. 127 del DPR 207/2010 in favore del Comune di Francavilla Fontana per l'importo corrispondente dovuto (4/5) incrementato della massima sanzione prevista dall'Art. 42 del dpr 380/2001 (pari al 40%). In ogni caso il saldo del contributo di costruzione dovuto dovrà avvenire contestualmente alla fine lavori. Ove l'inizio lavori venga prorogato oltre un anno la durata della polizza deve essere estesa al maggior tempo previsto;

10. **DI STABILIRE** che il contributo per il Costo di Costruzione e per le Opere di urbanizzazione, andrà corrisposto ed applicato a tutte le procedure edilizie di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01 e ai Provvedimenti Autorizzativi Unici (P.A.U.), nonché alle SCIA e CILA (artt.i 6 bis, 22 e 23 del d.p.r. n.380/01) pervenute al Comune, complete nella documentazione regolamentare, successivamente alla data di intervenuta efficacia della presente Delibera.