

CITTA' DI POMPEI

PROVINCIA DI NAPOLI

JJ

BILANCIO DI PREVISIONE
2026 – 2028

*JJ. Deliberazione della Giunta Comunale n. 232 del
10/11/2025 a oggetto: "Aggiornamento degli oneri concessori
commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, e del
costo di costruzione, ai sensi della legge n. 10/77 e dell'art. 16
del D.P.R.N. n. 380/2001 e ss.mm.ii"*



CITTÀ DI POMPEI
(Città Metropolitana di Napoli)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

| n. | del |
|-----|------------|
| 232 | 10/11/2025 |

OGGETTO: Aggiornamento degli oneri concessori commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, e del costo di costruzione, ai sensi della legge n. 10/77 e dell'art. 16 e 19 del D.P.R. N. 380/2001 e SS.MM.II.

In data **10/11/2025** alle ore 13.00 nella sala delle adunanze del Comune, si è riunita la Giunta Comunale.

Presiede il Sindaco Carmine Lo Sapia.

Assiste alla seduta il Segretario Generale Dott. Vittorio Martino.

All'approvazione del presente provvedimento sono presenti:

| | | P | A |
|-------------|-----------------------------|------------------------|---|
| Sindaco | Carmine Lo Sapia | x | - |
| Vicesindaco | Esposito Andreina | x (videoconferenza) | - |
| Assessore | Di Martino Raffaella | x (videoconferenza) | - |
| Assessore | Raimo Catello | x | - |
| Assessore | Mazzetti Vincenzo | x | - |
| Assessore | Sbrizzi Antonio | - | x |

Alcuni partecipanti sono collegati telematicamente. Si dà atto che è stata utilizzata una piattaforma telematica, che permette il riconoscimento facciale e vocale e quindi l'identificazione dei partecipanti da parte del Segretario. Si dà atto, altresì, che i partecipanti alla seduta sono dotati di apparecchiature e sistemi informatici in grado di assicurare tale identificazione, percepire la presenza in remoto degli altri partecipanti e intervenire alla discussione. Accertato che tutti i partecipanti dichiarano espressamente di garantire la massima riservatezza possibile delle comunicazioni e che il collegamento internet assicura una qualità sufficiente per comprendere gli interventi del relatore e degli altri partecipanti alla seduta, si procede al regolare svolgimento.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista ed esaminata l'allegata proposta di deliberazione;

Ritenuto che detta proposta sia meritevole di approvazione;

Acquisiti i prescritti pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, espressi dai Dirigenti competenti, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000;

Con voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di approvare la proposta di deliberazione, così come formulata, che viene allegata al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale e come se in questo dispositivo trascritta;
 2. di demandare al Dirigente del V Settore Ing. Gianluca Fimiani, tutti gli atti consequenziali per l'esecuzione e l'attuazione di quanto deliberato;
 3. di dichiarare, previa votazione favorevole unanime, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 D. Lgs. 267/2000;
- Letto confermato e sottoscritto

Il Segretario Generale
Dottor Vittorio Martino



Il Sindaco
Carmine Lo Sapia

Con la firma del Segretario Generale si attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata al Libro Pretorio on line e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI CONCESSORI COMMISURATI ALL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, E DEL COSTO DI COSTRUZIONE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 10/77 E DELL'ART. 16 E 19 DEL D.P.R. N. 380/2001 E SS.MM.II.

IL DIRIGENTE DEL V SETTORE

PREMESSO CHE:

- l'art. 3 della Legge 28.01.1977 n. 10 stabiliva il pagamento di un contributo per il rilascio della Concessione Edilizia, oggi Permesso di Costruire, 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 approva tali tabelle parametriche per il calcolo del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, successiva me aggiogate con deliberazione n. 208 /5 del 26.03.1985;
- il Consiglio Regionale della Campania non ha più, provveduto ad aggiornare le tabelle parametriche per il calcolo del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, dopo la deliberazione n. 208/5 del 26.03.1985;
- il comma 1 dell'art. 7 della Legge n. 537/93 (integralmente recepito dall'art. 16, comma 6 del citato D.P.R. n. 380/01), dispone che "Gli oneri di urbanizzazione di cui all' art. 5 della Legge 28.01.1977, n. 10, sono aggiornati ogni quinquennio dai Comuni";
- 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, alla destinazione 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;
- l'aggiogamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, da commisurare all'aumento del costo da sostenere per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in mancanza di nuove deliberazioni regionali, può essere utilmente effettuato attraverso l'indicizzazione all'attualità del costo di costruzione in base al relativo indice ISTAT;
- il costo di costruzione è deliberato ed aggiornato annualmente secondo le modalità previste al comma 9 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380 / 2001;
- il predetto art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 stabilisce che: "il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinate 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";

CONSIDERATO che l'ultimo aggiornamento del contributo di costruzione è stato effettuato dal Comune di Pompei con Deliberazione di Giunta Comunale n. 204 del 09.10.2024;

VISTA la variazione dell'indice ISTAT, intervenuta per il contributo di costruzione, tra

novembre 2021 (data di riferimento dell'ultima deliberazione n. 65/2022) e settembre 2025 (ultimo dato ISTAT disponibile);

RITENUTO doveroso ed obbligatorio procedere, ai sensi e per gli effetti del Testo Unico dell'Edilizia - D.P.R. 06/06/2001, n. 380, all'adeguamento del contributo di costruzione, si è proceduto a determinare i parametri in base ai quali adeguare i valori relativi agli oneri concessori, contenuti nelle tabelle parametriche regionali, ed al costo di costruzione, come di seguito riportato:

1. ADEGUAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE (U) (ai sensi del comma 7 art. 16 del D.P.R. 380/2001)

- **Costruzioni residenziali, direzionali, commerciali e turistiche ricettive (comma 2 dell'art. 19 del D.P.R. 380/2001)**

Il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione per le costruzioni residenziali è dato dalla seguente formula:

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

dove:

- **K1=** coefficiente correttivo per classi di Comuni in relazione all'andamento demografico nel periodo 2008-2018:

| ANDAMENTO DEMOGRAFICO | INCREMENTO | | DECREMENTO | | |
|------------------------------------|------------|----------|-------------|----------|-----------|
| | 0-5% | oltre 5% | 0-4% | 4.01-10% | oltre 10% |
| 1° CLASSE fino a 5000 ab. | 0,90 | 1,00 | 0,80 | 0,65 | 0,50 |
| 2° CLASSE 5001-20000 ab. | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 0,70 | 0,60 |
| 3° CLASSE 20001 - 50000 ab. | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 0,75 | 0,65 |
| 4° CLASSE oltre 50000 ab. | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 0,8 | 0,70 |
| NAPOLI | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

- **K2=** coefficiente relativo alle caratteristiche geografiche del territorio:

| 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 |
|--|-----------------|--------------------------------|---|-----------------------------|---|
| Fino a 3.000 ab. | 0,82 | 0,70 | 0,48 | 0,32 | 0,81 |
| Da 3.001 a 5.000 ab. | 0,88 | 0,72 | 0,50 | 0,34 | 0,82 |
| Da 5.001 a 20.000 ab. | 0,92 | 0,74 | 0,52 | 0,36 | 0,83 |
| Da 20.001 a 50.000 ab. | 0,94 | 0,76 | 0,56 | 0,38 | 0,84 |
| Da 50.001 a 100.000 ab. | 0,96 | 0,78 | 0,60 | 0,40 | 0,88 |
| Oltre 100.000 ab. | 0,98 | 0,80 | 0,64 | | 1,00 |
| NAPOLI | 1,00 | | | | |

- **K3**=coefficiente in funzione della destinazione di zona secondo la tabella di seguito riportata, ed in particolare per i comuni con popolazione inferiore a 50.000 abitanti tali valori vanno ridotti del 5% e pertanto risultano così determinati:

| DESTINAZIONE DI ZONA | A | B | C | D | E | F |
|--|------|------|------|------|------|------|
| Nuove costruzioni residenziali $I_f < 1,50$ mc/mq | 0,76 | 0,81 | 0,62 | 0,76 | 0,95 | 0,76 |
| Nuove costruzioni residenziali $1,50 < I_f < 3,00$ mc/mq | 0,79 | 0,86 | 0,79 | 0,79 | 0,95 | 0,79 |
| Nuove costruzioni residenziali $I_f > 3,00$ mc/mq | 0,81 | 0,81 | 0,84 | 0,81 | 0,95 | 0,81 |
| Nuova edilizia convenzionata o sovvenzionata | 0,19 | 0,19 | 0,19 | - | 0,95 | - |
| Edilizia terziaria direzionale e commerciale | 0,87 | 0,81 | 0,73 | 0,73 | 0,95 | 0,73 |
| Edilizia turistica residenziale | 0,95 | 0,95 | 0,95 | - | 0,95 | - |
| Attrezzature di tempo libero | 0,38 | 0,48 | 0,57 | 0,67 | 0,95 | 0,67 |
| Interventi di ristrutturazione con incremento di superficie | 0,19 | 0,19 | 0,19 | - | 0,95 | 0,86 |
| Interventi di ristrutturazione con variazione di destinazione d'uso | 0,19 | 0,19 | 0,19 | - | 0,19 | 0,79 |
| Interventi di ristrutturazione non convenzionati al di fuori della legge – ipotesi previste all'art.9 L. 10/77 lettera b) e s.m.i. | 0,19 | 0,19 | 0,19 | 0,19 | 0,19 | 0,19 |

- **K4**= coefficiente relativo ai limiti e rapporti minimi fissati in applicazione dell'art. 4, L.10/77:

| CLASSE DEMOGRAFICA | COEFFICIENTE |
|---------------------------------|--------------|
| Fino a 1.500 abitanti | 0,50 |
| 1.501 – 3.000 abitanti | 0,62 |
| 3.001-5.000 abitanti | 0,75 |
| 5.001 – 20.000 abitanti | 0,79 |
| 20.001 – 50.000 abitanti | 0,83 |
| 50.001- 100.000 abitanti | 0,91 |
| Maggiore di 100.000 abitanti | 1,00 |

- **K5**= coefficiente in relazione alle caratteristiche geofisiche del territorio.

| CARATTERISTICHE GEOFISICHE DEL TERRITORIO | CLASSIFICAZIONE SISMICA | | |
|---|-------------------------|--------|--------|
| | Cs = 3 | Cs = 2 | Cs = 1 |
| | 0,75 | 0,70 | 0,65 |

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

| CLASSE DEMOGRAFICA | COSTI UNITARI (€/mq delibera 208/5 del 26.03.1985) | COSTI UNITARI ATTUALIZZATI (€/mq). Coefficiente FOI = 3,079 (marzo 1985 – settembre 2025) |
|-------------------------------|---|---|
| Fino a 3.000 ab. | 17.500 | |
| Da 3.001 a 5.000 ab. | 21.000 | |
| Da 5.001 a 20.000 ab. | 22.00 | |
| Da 20.001 a 50.000 ab. | 22.500 | 35,77 |
| Da 50.001 a 100.000 ab. | 25.500 | |
| Oltre 100.000 ab. | 28.000 | |

- **V** = volume vuoto per pieno della costruzione oggetto della richiesta 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.

Pertanto,

I suddetti coefficienti e parametri nel caso specifico di Pompei assumono i seguenti valori:

K1= 0,90

K2= 0,80

K3= variabile

K4= 0,83

K5= 0,70

C= €/mq 35,77

$$U=0,90 \times 0,8 \times K3 \times 0,83 \times 0,7 \times 35,77 \times V$$

$$U= 14,67 \times K3 \times V$$

- **Costruzione di impianti industriali e artigianali (comma 1 art. 19 del D.P.R. 380/2001).**

I titoli abilitativi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, comportano 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.

L'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 e s.m.i. nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

Per gli impianti industriali e artigianali, compreso gli edifici direzionali e di servizio nonché le residenze a servizio di essi o assimilabili, il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione è dato dall'applicazione della seguente formula:

$$U= K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times Cj \times (Up1 \times S1 + Up2 \times S2 + Up3 \times S3 + Up4 \times S4)$$

dove:

K1= 0,90 - funzione dell'andamento demografico;

K2 = 0,80

K3 = coefficiente uguale a **0,20** in tutti i casi ed a **0,10** per le localizzazioni interne agli agglomerati e nuclei ASI;

K4 = 0,70 relativo alle caratteristiche geofisiche del territorio (Classificazione sismica C.S. 2 ex s=9);

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.

S1 = superficie di insediamento industriale o artigianale, senza detrarre le superfici cui si applicano i costi unitari Up2 e Up3, ma escludendo soltanto le eventuali aree destinate a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico, parcheggi, ai sensi dell'art.5, n° 1 del D.M. 2.4.68 n° 1444 (aree pubbliche che sono sottratte all'attività industriale);

S2 = superficie lorda degli edifici direzionali di servizio (mense, locali per assistenza sanitaria e sociale e simili), di residenza, servizio, computando la somma delle superfici lorde di ciascun piano utilizzabile per gli edifici a più piani;

S3 = 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.

S4 = superficie utile delle attrezzature ricettive alberghiere

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 | > 0,72 e in funzione del grado di alterazione dei luoghi Miniere e cave: 0,85 Aziende di utilizzazione del bosco: 0,80 |

ELENCO CLASSI INDUSTRIE

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. 19/11/1981, sotto la voce "Industrie di prima classe".

2° CLASSE: industrie insalubri che producono rifiuti accettabili negli impianti di trattamento dei rifiuti urbani.

L'elenco di tali industrie è riportato nei D.M. 19/11/1981, sotto la voce "Industrie di seconda classe". In tale classe ci sono inserite, inoltre, le seguenti attività industriali e artigianali per problemi che presenta lo smaltimento o il trattamento dei rifiuti da esse prodotti, con esclusione di quelle già considerate nella prima classe:

Industrie delle pelli e del cuoio;
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 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 cave;
Aziende di utilizzazione del bosco: abbattimento e carbonizzazione

I costi unitari Up1, Up2, Up3 e Up4 variano in funzione del numero di addetti secondo la tabella di cui alla Delibera di Giunta Regionale n.208/5 sotto riportata:

| | NUMERO ADDETTI | | | | |
|--|----------------|------------|-------------|---------------|------------|
| | da 0 a 15 | da 16 a 50 | da 51 a 200 | da 200 a 1000 | Oltre 1000 |

| | £/mq | £/mq | £/mq | £/mq | £/mq |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Up1 | 800 | 1000 | 1600 | 1800 | 2000 |
| Up2 | 3000 | 4000 | 6000 | 7000 | 8000 |
| Up3 | 12000 | 15000 | 24000 | 27000 | 30000 |
| Up4 | 3000 | 4000 | 6000 | 7000 | 8000 |

Adeguando gli importi di cui alla precedente tabella considerando la variazione ISTAT (FOI) in aumento intervenuta nel periodo compreso tra marzo 1985 e settembre 2025 con il coefficiente FOI pari a **3,079** si ottiene:

| | NUMERO ADDETTI | | | | |
|------------|----------------|------------|-------------|---------------|------------|
| | da 0 a 15 | da 16 a 50 | da 51 a 200 | da 200 a 1000 | Oltre 1000 |
| | €/mq | €/mq | €/mq | €/mq | €/mq |
| Up1 | 1,27 € | 1,59 € | 2,54 € | 2,86 € | 3,18 € |
| Up2 | 4,77 € | 6,36 € | 9,54 € | 11,13 € | 12,72 € |
| Up3 | 19,08 € | 23,85 € | 38,16 € | 42,93 € | 47,71 € |
| Up4 | 4,77 € | 6,36 € | 9,54 € | 11,13 € | 12,72 € |

2. ADEGUAMENTO COSTO DI COSTRUZIONE (C)

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; 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 è 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".

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 Dm del 20.06.1990, pubblicato sulla 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);

Il comune di Pompei ha già provveduto con Delibera del Commissario Straordinario n. 26 del 26.01.2017 all'aggiornamento secondo gli indici ISTAT dei citati contributi. Si procede pertanto all'adeguamento del costo di costruzione che troverà applicazione per i permessi e condoni da rilasciarsi a decorrere dall'approvazione 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).

Costo di costruzione anno 1990 = £ 250.000/mq pari a 129,11 €/mq

Coefficiente di adeguamento tra febbraio 1990 e settembre 2025: 2,33 ovvero pari a una percentuale di adeguamento del 131,25%

Costo di costruzione rivalutato (Vb) = 129,11 + (129,11 x 131,25%) = 298,24 €/mq

- **Interventi a carattere di e le ristrutturazioni edilizie (compresi i cambi di destinazione d'uso senza opere), fatti salvi i casi di gratuità (comma 9 art. 16 del D.P.R. 380/2001)**

Il contributo afferente il costo di costruzione è calcolato con la formula:

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

- **Vb**=valore base risultante dall'applicazione del D.M. 10/05/1977 n. 801 aggiornato all'attualità (settembre 2025);
- **Sc**=superficie complessiva determinata ai sensi del D.M. 10/5/1977.
- **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 di cui al D.M. 10/05/1977:

| PARAMETRI | | | CLASSI DI COMUNI | | |
|-----------------------------|--|-----------------------|------------------|--------------|--------------|
| | | | 0-5.000 | 5.001-50.000 | oltre 50.000 |
| | | | | | 0 |
| Caratteristiche tipologiche | lusso | | 5 | 6 | 8 |
| | medie | | 2 | 2,5 | 3 |
| | economiche | | 1,5 | 1,5 | 2 |
| Destinazione | non residenziale | | 3 | 3,5 | 4 |
| | residenziale | | 2 | 2 | 3 |
| Ubicazione | Comuni capoluoghi di provincia, confinanti con essi, costieri con azienda di soggiorno e turismo | Fascia costiera | 4 | 4 | 5 |
| | | Zone diverse da A-B-C | 2,25 | 2,5 | 2,75 |
| | | Zone A-B-C | 1,75 | 2 | 2,25 |
| | Comuni di pianura e collina non costieri | Zone diverse da A-B-C | 2 | 2,25 | 2,5 |
| | | Zone A-B-C | 1,5 | 1,75 | 2 |
| | Comuni montani o sismici non costieri | Zone diverse da A-B-C | 2 | 2 | - |
| | | Zone A-B-C | 1,5 | 1,5 | - |

L'applicazione della precedente tabella per il caso specifico di Pompei conduce alla determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione distinto per zone, per tipologia edilizia e per caratteristiche tipologiche valutato in €/mq:

| EDILIZIA RESIDENZIALE - ZONE A - B- C | | | | | | |
|---------------------------------------|-------|------------|--------------|--------|------------|------------|
| CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE | | UBICAZIONE | DESTINAZIONE | TOTALE | COSTO BASE | CONTRIBUTO |
| | | | | | €/mq | €/mq |
| Lusso | 6% | 1,75% | 2% | 9,75% | 298,24 | 29,08 |
| Medie | 2,50% | 1,75% | 2% | 6,25% | 298,24 | 18,64 |
| Economiche | 1,50% | 1,75% | 2% | 5,25% | 298,24 | 15,66 |

| EDILIZIA RESIDENZIALE - ZONE DIVERSE DA A - B- C | | | | | | |
|--|-------|------------|--------------|--------|------------|------------|
| CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE | | UBICAZIONE | DESTINAZIONE | TOTALE | COSTO BASE | CONTRIBUTO |
| | | | | | €/mq | €/mq |
| Lusso | 6% | 2,25% | 2% | 10,25% | 298,24 | 30,57 |
| Medie | 2,50% | 2,25% | 2% | 6,75% | 298,24 | 20,13 |
| Economiche | 1,50% | 2,25% | 2% | 5,75% | 298,24 | 17,15 |

| EDILIZIA NON RESIDENZIALE - ZONE A - B- C | | | | | | |
|---|-------|------------|--------------|--------|------------|------------|
| CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE | | UBICAZIONE | DESTINAZIONE | TOTALE | COSTO BASE | CONTRIBUTO |
| | | | | | €/mq | €/mq |
| Lusso | 6% | 1,75% | 3,50% | 11,25% | 298,24 | 33,55 |
| Medie | 2,50% | 1,75% | 3,50% | 7,75% | 298,24 | 23,11 |
| Economiche | 1,50% | 1,75% | 3,50% | 6,75% | 298,24 | 20,13 |

| EDILIZIA NON RESIDENZIALE - ZONE DIVERSE DA A - B- C | | | | | | |
|--|-------|------------|--------------|--------|------------|------------|
| CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE | | UBICAZIONE | DESTINAZIONE | TOTALE | COSTO BASE | CONTRIBUTO |
| | | | | | €/mq | €/mq |
| Lusso | 6% | 2,25% | 3,50% | 11,75% | 298,24 | 35,04 |
| Medie | 2,50% | 2,25% | 3,50% | 8,25% | 298,24 | 24,60 |
| Economiche | 1,50% | 2,25% | 3,50% | 7,25% | 298,24 | 21,62 |

2.1. Interventi di ristrutturazione di immobili sia residenziali che non residenziali.

Nel caso di immobili sia a carattere residenziale che non residenziale, per gli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi della lett. d), comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii. ovvero ristrutturazione con opere il contributo commisurato al costo di

costruzione sarà determinato applicando le percentuali di cui al c. 10 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii. nella misura del 10 % del costo dell'intervento desunto da computo metrico estimativo.

2.2. Costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi (comma 2 dell'art. 19 del D.P.R. 380/2001)

Per tali oneri la G.C. con atto n. 166 del 06.04.1994 ha determinato che "la perizia contenente la dettagliata descrizione dei lavori e del relativo costo", da mettere a base di calcolo degli oneri relativi al costo di costruzione, deve essere controllata dall'ufficio tecnico e deve "corrispondere agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione o a quelli stabiliti dalla cassa nazionale Previdenziale Ingegneri ed Architetti", pertanto sono stati determinati i valori minimi dei costi di costruzione per edifici commerciali (uffici, alberghi, case albergo, case di riposo, edifici commerciali di particolare importanza, ospedali, cliniche e case di cura), da confrontare con il costo determinato dal computo metrico estimativo presentato dal richiedente. La determinazione è stata fatta aggiornando, con gli indici ISTAT, il costo di costruzione stabilito con delibera del 30.03.1994 del Consiglio dell'Ordine degli Architetti di Napoli, che, a sua volta aveva aggiornato il costo precedentemente stabilito dalla Cassa Nazionale Previdenza Ingegneri e Architetti (Circolare Cassa Prev. – uff. Presidenza n. 40 del 20.11.1984).

L'aggiornamento dell'importo di € 1.226,81, determinato in conformità a quanto esposto sopra con D.G.C. n. 89 del 04.03.2010, a settembre 2025, risulta essere pari ad **€ 1.609,57**, con un'incidenza percentuale pari al 10%, in conformità a quanto precedentemente determinato con la D.G.C. n. 49 del 03.03.2006, e confermato con D.G.C. n. 89 del 04.03.2010, n. 50 del 03.03.2011 e n. 26 del 26.01.2017.

2.3. CASI PARTICOLARI

In tale paragrafo si definisce la metodologia per la determinazione del contributo di costruzione, sia in termini di costo di costruzione che di oneri di urbanizzazione per quegli interventi privati o anche convenzionati relativi all'utilizzo di aree per la realizzazione di **parking privati a pagamento**, ovviamente non valutabili in termini di volume e/o superficie, che comunque comportano la trasformazione in via permanente di suolo inedificato.

Tale metodologia è applicabile, per quanto sopra, anche al caso di:

- impianti sportivi all'aperto privati e/o di uso pubblico;
- impianti sportivi e ricreativi a servizio di strutture turistiche alberghiere (ad esempio piscine);
- campeggi e villaggi turistici.

2.3.1. Costo di costruzione

Il costo di costruzione è determinato applicando al costo reale di costruzione dell'intervento (da accertare mediante computo metrico estimativo asseverato) una percentuale funzione della specifica destinazione e pari a:

| Attività - Funzione | Percentuale (%) |
|---|------------------------|
| Parcheggi privati a pagamento | 20 |
| impianti sportivi all'aperto privati e/o di uso pubblico | 20 |
| impianti sportivi e ricreativi a servizio di strutture turistiche alberghiere | 12 |
| campeggi e villaggi turistici | 10 |

2.3.2. Oneri di urbanizzazione

L'unità dimensionale di riferimento da utilizzare per il calcolo degli oneri di urbanizzazione è la superficie dell'insediamento/attività (S) che si moltiplica, in coerenza con quanto accade per insediamenti produttivi in generale, per l'importo a metro quadro (Up1). In definitiva:

$$\text{Urb} = S \times \text{Up1}$$

3. Condoni edilizio

Per quanto riguarda, infine, la determinazione del contributo di costruzione da applicare alle richieste di concessioni edilizie di condono non ancora definite, si conferma di applicare il principio che all'esito del rilascio venga calcolato il contributo di costruzione con riferimento all'epoca della richiesta dell'istanza di sanatoria.

VISTO il D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;

ACQUISITO il parere regolarità tecnica, favorevole, espresso dal Dirigente del V Settore, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L., come da visto apposto in calce al presente provvedimento;

PROPONE DI DELIBERARE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente proposta e si intendono qui integralmente richiamate e confermate:

1. Di determinare, con decorrenza 1° gennaio 2026, il contributo di costruzione, così distinto:
 - Quota incidenza dei costi di urbanizzazione per residenza e fabbricati non destinati alla residenza, escluse le industrie, da commisurare ad **€ 35,77** per ogni mc. vuoto per pieno – rif. p.1 "**Costruzioni residenziali, direzionali, commerciali e turistiche ricettive**";
 - Costo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione ovvero di cambio di destinazione d'uso per fabbricati destinati alle costruzioni residenziali, commerciali, direzionali e turistico ricettivi **pari ad un importo di €/mq 298,24**;
 - Costi unitari Up1, Up2, Up3 e Up4 di urbanizzazione per insediamenti industriali e artigianali diretti alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi con relativi aggiornamenti dei prezzi unitari da € 1,27 ad € 47,71 €;
 - Costo di costruzione minimo per nuove costruzioni non destinate alla residenza, pari a **1.609,57 €/mq**, ottenuto aggiornando il costo già determinato in conformità alle modalità stabilite dalla D.G.C. n. 49 del 03.03.2006 e successive deliberazioni; per le costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria, si conferma la percentuale del **10%**;
2. Di incaricare il Dirigente competente di adottare i provvedimenti consequenziali alla rideterminazione delle tariffe di cui al punto 1 per l'anno 2026.

Il Dirigente del V Settore
ing. Gianluca Fimiani

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI CONCESSORI COMMISURATI ALL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, E DEL COSTO DI COSTRUZIONE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 10/77 E DELL'ART. 16 E 19 DEL D.P.R. N. 380/2001 E SS.MM.II.

PARERE SULLA REGOLARITÀ TECNICA (Art. 49 - comma 1 - TUEL)

SETTORE PROPONENTE: V SETTORE

☒ si esprime parere FAVOREVOLE

☐ si esprime parere SFAVOREVOLE per il seguente motivo:

IL DIRIGENTE DEL V SETTORE
Ing. Gianluca Fimiani

Li 06.11.2025

PARERE SULLA REGOLARITÀ CONTABILE (Art. 49 - comma 1 - TUEL)

SETTORE AFFARI FINANZIARI

☒ si esprime parere FAVOREVOLE

☐ si esprime parere SFAVOREVOLE per il seguente motivo: _____

☐ atto estraneo al parere contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico, finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
Il Dirigente del Settore Affari Finanziari
Dott. Salvatore Petirro

ATTESTAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA

SETTORE AFFARI GENERALI E FINANZIARI

Bilancio: _____ Missione: _____ Cap. PEG n. _____
Programma: _____
Titolo: _____

Esercizio finanziario: _____

Prenotazione impegno di spesa n. _____ per € _____
Assunzione impegno di spesa
(153 comma 5 del TUEL e d.lgs. n. 118/2011 - Principio contabile n. 16) n. _____ per € _____

☐ si attesta che esiste la copertura finanziaria al capitolo indicato

☒ atto estraneo alla copertura finanziaria _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
Il Dirigente del Settore Affari Finanziari
Dott. Salvatore Petirro

Li 10/11/2025