

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE****Oggetto:****AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTI DI COSTRUZIONE.**

L'anno : 2025
Il giorno : 29
del mese di : Dicembre
alle ore : 19.00 in prosieguo

nella sala delle adunanze, ai sensi dell'art. 39 D.L.gs 18 agosto 2000 - n. 267- e in seguito ad avvisi scritti, consegnati nei termini e nei modi prescritti dal vigente Statuto Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica Ordinaria in Prima convocazione.

All'appello risultano :

Cognome e Nome	Carica	Presente	Cognome e Nome	Carica	Presente
De Prisco Raffaele Maria	Sindaco	SI	La Femina Raffaele	Consigliere	SI
Nitto Davide	Consigliere	SI	Bottone Michele	Consigliere	SI
Stanzione Gaetano	Consigliere	SI	Burgio Mariarosaria	Consigliere	SI
Greco Rita	Consigliere	SI	Fezza Vincenza	Consigliere	NO
Ferraioli Luna	Consigliere	SI	Violante Vincenzo	Consigliere	SI
Cesarano Gaetano	Consigliere	SI	De Martino Umberto	Consigliere	NO
			Alessandro		
Cosentino Alfonso	Consigliere	SI	Petrelli Fabio	Consigliere	SI
Manzo Maria	Consigliere	SI	Cascone Gerardo	Consigliere	NO
Maresca Anna	Consigliere	SI	Rinaldo Mirko	Consigliere	NO
Passamano Tommaso	Consigliere	SI	Stanzione Giuseppe	Consigliere	SI
Annunziata Carmela	Consigliere	SI	Sessa Anna Rosa	Consigliere	SI
Palladino Gerardo	Consigliere	SI	Palumbo Aniello	Consigliere	SI
Mandiello Angela Maria Teresa	Consigliere	SI			

Totali presenti: 21**Totale assenti: 4**

Assiste Il Segretario Generale D.ssa Luisa Marchiaro che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig Palladino Gerardo assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Oggetto:
AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTI DI COSTRUZIONE.

Proposta n. 68 del registro generale del SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA E SUAP.

Secondo la proposta agli atti (n. 68 del registro), istruita dal dipendente Ing. Antonella Lista, sulla quale sono stati espressi:

- A. Parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi del art. 49 D.L.gs 18 agosto 2000 - n. 267-, dal Capo Settore;
- B. Parere favorevole di regolarità contabile, ai sensi del art. 49 D.L.gs 18 agosto 2000 - n. 267-, dal Ragioniere Capo.

Predisposta nei seguenti termini:

Premesso che:

- L'art. 3 della Legge n. 10 del 28.01.1977 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 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 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 Comuniomissis.....";
- L'art.16 comma 4 del D.P.R. 380/01 ha sostituito l'art. 5 della legge 10/77;
- L'art.16 comma 6 del D.P.R. 380/01 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'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, da commisurare all'aumento del costo da sostenere per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in

manca 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 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.";

Visto:

- che occorre procedere all'aggiornamento del contributo per Costo di Costruzione e del contributo per Oneri di Urbanizzazione in base alle intercorse variazioni degli indici ISTAT relativi ai vari anni in cui gli aggiornamenti non sono stati effettuati;
- che i nuovi importi degli oneri di urbanizzazione troveranno applicazione per i permessi di costruire e i provvedimenti da rilasciarsi a decorrere dalla data di pubblicazione del presente atto nonché, nei limiti del termine di prescrizione, per quelli già rilasciati ed in corso di esecuzione, atteso che, aderendo ad un orientamento giurisprudenziale ormai consolidato, l'avvenuto rilascio del permesso di costruire si configura quale atto 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, sent 25.10.93 n 1071; sent 06.12.99 n 2058; sent 13.06.03 n 333; sent n 1504/2015);
- che per le pratiche edilizie (SCIA) i nuovi importi troveranno applicazione per le segnalazioni presentate al protocollo generale dell'Ente successivamente alla data di adozione del presente provvedimento.

Considerato che l'ultimo aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione è stato determinato dal Comune di Pagani con delibera di C.C. n.7 del 19/06/2020;

Vista la variazione dell'indice ISTAT, intervenuta tra il 19/06/2020 (data di riferimento dell'ultima delibera di C.C. n.7/2020) ed il mese di ottobre 2025 (ultimo dato ISTAT disponibile ottobre 2025), pari a +1,186;

Ritenuto doveroso:

- Aggiornare il contributo di costruzione, per la parte relativa al Costo di Costruzione, in base alla variazione dell'indice ISTAT relativa al periodo compreso tra il 19/06/2020 al mese di ottobre 2025, pari al 18,6%, dando atto che lo stesso, per effetto dell'applicazione delle sopra indicate variazioni ISTAT, passa dagli attuali **225.59 €/mq** a **267,55 €/mq**, e che sarà applicato in base all'allegato "A";

- Aggiornare il contributo di costruzione, per la parte relativa agli Oneri di Urbanizzazione, in base alla variazione dell'indice ISTAT relativa al periodo compreso tra il 19/06/2020 al mese di ottobre 2025, pari al 18,6%, valori in funzione del tipo di intervento e della zona territoriale omogenea in cui lo stesso viene effettuato, sono rilevabili dall'allegato "B".

Per i motivi espressi in premessa che qui s'intendono integralmente descritti e riportati:

Propone al Consiglio Comunale di deliberare:

- Aggiornare il contributo di costruzione, per la parte relativa al Costo di Costruzione, in base alla variazione dell'indice ISTAT relativa al periodo compreso tra il 19/06/2020 al mese di ottobre 2025, pari al 18,6%, dando atto che lo stesso, per effetto dell'applicazione delle sopra indicate variazioni ISTAT, passa dagli attuali 225,59 €/mq a 267,55 €/mq, e che sarà applicato in base all'allegato "A";
- Aggiornare il contributo di costruzione, per la parte relativa agli Oneri di Urbanizzazione, in base alla variazione dell'indice ISTAT relativa al periodo compreso tra il 19/06/2020 al mese di ottobre 2025, pari al 18,6%, valori in funzione del tipo di intervento e della zona territoriale omogenea in cui lo stesso viene effettuato, sono rilevabili dall'allegato "B";
- Dare atto che il nuovo Contributo di Costruzione troverà applicazione per titoli autorizzativi successivi al presente provvedimento o in corso di esecuzione;
- Procedere ai successivi adeguamenti del contributo afferente il costo unitario degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art 16 del TU in materia edilizia in seguito alla pubblicazione dei nuovi indici ISTAT;
- Procedere alla tempestiva pubblicazione all'albo pretorio della presente deliberazione; Dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per urgenza ex art 134, co4, D. Lgs 267/2000.

Il Responsabile del IV Settore

Ing. Antonella Lista

Allegato "A"

Costo di costruzione

Aggiornamento dal 19/06/2020 (data di riferimento dell'ultima delibera di C.C. n.7/2020) al mese di ottobre 2025 (ultimo dato ISTAT disponibile ottobre 2025) – **indice di adeguamento +1,186;**

Costo di costruzione adeguato= 225,59 €/mq x 1,186 = 267,55 €/mq

Allegato "B"

Oneri di urbanizzazione

Aggiornamento dal 19/06/2020 (data di riferimento dell'ultima delibera di C.C. n.7/2020) al mese di ottobre 2025 (ultimo dato ISTAT disponibile ottobre 2025) – **indice di adeguamento +1,186;**

Tabella C €/mc						
Destinazione di zona	A	B	C	D	E	F
Nuove costruzioni residenziali If < 1,50 mc/mq	7,45	7,95	5,95	7,45	9,44	7,45
Nuove costruzioni residenziali If da 1,50 a 3 mc/mq	7,74	8,54	7,74	7,74	9,44	7,74
Nuove costruzioni residenziali If > 3 mc/mq	7,95	7,95	10,03	7,95	9,44	7,95
Nuova edilizia convenzionata o sovvenzionata	1,49	1,49	1,49	-	9,44	-
Edilizia terziaria direzionale o commerciale	8,63	7,95	7,16	7,16	9,44	7,16
Edilizia turistica residenziale	9,44	9,44	9,44	-	9,44	-
Attrezzature di tempo libero	3,47	4,47	5,46	6,46	9,44	6,46
Intervento di ristrutturazione o manutenzione straordinaria con variazioni delle superfici	1,49	1,49	1,49	-	1,49	8,54
Intervento di ristrutturazione o manutenzione straordinaria con variazione della destinazione d'uso	1,49	1,49	1,49	-	1,49	7,77
Intervento di ristrutturazione non convenzionata al di fuori delle ipotesi previste dall'art. 9 Legge 10/77 lett.b	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49

Oneri di urbanizzazione per numero di addetti comunque operanti anche se dipendenti da ditta concessionaria di servizi o di lavorazioni particolari

Aggiornamento dal 19/06/2020 (data di riferimento dell'ultima delibera di C.C. n.7/2020) al mese di ottobre 2025 (ultimo dato ISTAT disponibile ottobre 2025) – **indice di adeguamento +1,186;**

	da 0 a 15 addetti	da 16 a 50 addetti	da 51 a 600 addetti	da 601 a 1000 addetti	oltre 1000 addetti
Up1	0,82	1,03	1,65	1,85	2,05

Up2	3,08	4,08	6,17	7,22	9,26
Up3	12,36	15,44	24,70	27,80	30,90
Up4	3,08	4,13	6,17	7,22	8,23

IL CONSIGLIO

Letta e fatta propria la relazione predisposta dal Funzionario Istruttore;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile, favorevoli, espressi dai responsabili dei settori competenti ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000;

Sentiti gli interventi, come da verbale della stenotipia che si allega quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

il Presidente mette in votazione l'atto de quo:

Presenti n. 18, assenti n. 7 (Cascone, De Martino, Ferraioli, Fezza, La Femina, Rinaldo, Stanzione Gaetano),

Con n. 13 voti favorevoli, n. 5 contrari (Bottone, Nitto, Petrelli, Sessa, Stanzione Giuseppe), espressi per appello nominale, secondo il risultato proclamato dal Presidente,

DELIBERA

-di aggiornare il contributo di costruzione, per la parte relativa al Costo di Costruzione, in base alla variazione dell'indice ISTAT relativa al periodo compreso tra il 19/06/2020 al mese di ottobre 2025, pari al 18,6%, dando atto che lo stesso, per effetto dell'applicazione delle sopra indicate variazioni ISTAT, passa dagli attuali 225,59 €/mq a 267,55 €/mq, e che sarà applicato in base all'allegato "A";

-di aggiornare il contributo di costruzione, per la parte relativa agli Oneri di Urbanizzazione, in base alla variazione dell'indice ISTAT relativa al periodo compreso tra il 19/06/2020 al mese di ottobre 2025, pari al 18,6%, valori in funzione del tipo di intervento e della zona territoriale omogenea in cui lo stesso viene effettuato, sono rilevabili dall'allegato "B";

-di dare atto che il nuovo Contributo di Costruzione troverà applicazione per titoli autorizzativi successivi al presente provvedimento o in corso di esecuzione;

-di procedere ai successivi adeguamenti del contributo afferente il costo unitario degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art 16 del TU in materia edilizia in seguito alla pubblicazione dei nuovi indici ISTAT;

- di procedere alla tempestiva pubblicazione all'albo pretorio della presente deliberazione;

Dopo, il Presidente mette in votazione l'immediata esecutività dell'atto de quo:

IL CONSIGLIO

Udita la proposta del Presidente;

Presenti n. 18, assenti n. 7 (Cascone, De Martino, Ferraioli, Fezza, La Femina, Rinaldo, Stanzone Gaetano),

Con n. 13 voti favorevoli, n. 5 contrari (Bottone, Nitto, Petrelli, Sessa, Stanzone Giuseppe), espressi per alzata di mano, secondo il risultato proclamato dal Presidente,

DELIBERA

Dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per urgenza ex art 134, co4, D. Lgs 267/2000.

Il presente provvedimento è inserito, successivamente alla scadenza dei termini di pubblicazione all'albo pretorio on line, nei relativi archivi on line, trattandosi di atto non soggetto alla tutela del cd "diritto all'oblio".



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2025 / 68**

Ufficio Proponente: **Servizio Pianificazione Urbanistica**

Oggetto: **AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTI DI COSTRUZIONE.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio Pianificazione Urbanistica)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 26/11/2025

Il Responsabile di Settore

Ing. Antonella Lista

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 27/11/2025

Responsabile del Servizio Finanziario

D.ssa Stile Lucia

Il presente verbale viene così sottoscritto:

Il Presidente del Consiglio
Palladino Gerardo

Il Segretario Comunale
D.ssa Luisa Marchiaro

ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

Il Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

- E' stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 comma 4 del Dlgs. 267/2000);
Dalla Residenza Comunale, li 29/12/2025

IL SEGRETARIO COMUNALE
D.ssa Luisa Marchiaro

la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 29/12/2025

IL SEGRETARIO COMUNALE
D.ssa Luisa Marchiaro

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale - ai sensi degli art. 23, 25 DPR 445/2000 e art. 20 e 21 D.Lgs 82/2005 da:

GERARDO PALLADINO in data 12/01/2026
LUISA MARCHIARO in data 12/01/2026