



## RELAZIONE AGGIORNAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

L'art. 16 del D.P.R. 380/2001 prevede che *"...il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione..."*, in particolare il comma 9 del medesimo art. 16 prevede che *"...Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata..."*

*Al riguardo l'art. 282 della L.R. 10 maggio 2001 n°10 al comma 1 recita così:*

*"In attesa che la Regione disciplini le modalità di determinazione del costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 9, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche e adotti i conseguenti provvedimenti, il costo di costruzione è costituito dal 50% dei costi massimi per l'edilizia agevolata, come definiti dalla Giunta regionale con propria deliberazione e aggiornati in ragione della variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Gli importi così determinati sono ulteriormente incrementati del 15%."*

La Regione Lazio con Deliberazione di Giunta Regionale 10 dicembre 1996 n.9678 ha stabilito che il costo di edificazione di interventi di edilizia agevolata per la provincia di Roma è pari a £ 1.101.000 al mq.

Il costo di costruzione sarà quindi pari al 50% del valore sopra riportato e quindi sarà £ 505.000, tale valore è pari ad € 260.81 al mq.

Il costo di € 260.81 al mq è riferito a maggio 2001 ed è soggetto alla rivalutazione in funzione della variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT; l'analisi dei dati ISTAT riferiti da giugno 2001 a settembre 2017 indica un incremento dei costi di costruzione su scala nazionale pari al 41.3%.

L'applicazione del dato ISTAT sopra specificato ha determinato, nell'anno 2017, un costo di costruzione pari a € 368.86 al mq, detto valore così come previsto dal comma 1 art. 282 della L.R. 10/2001, viene incrementato del 15% per ottenere un costo di costruzione al mq da applicare per la determinazione del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, ottenendo un valore finale di € 424.19.

L'incremento percentuale in base ai dati pubblicati dall'ISTAT relativamente al costo di costruzione rilevato dal mese di settembre 2017 al mese di novembre 2022 risulta ammontare al 22.20%;

L'applicazione del dato ISTAT sopra specificato ha determinato un costo di costruzione pari a € 450.75 al mq, detto valore così come previsto dal comma 1 art. 282 della L.R. 10/2001, viene incrementato del 15% per ottenere un costo di costruzione al mq da applicare per la determinazione del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, ottenendo un valore finale di € **518.36**.



**SETTORE II**

Servizio Urbanistica e Ambiente

**RELAZIONE  
AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

L'art. 16 del D.P.R. 380/2001 prevede che *"...il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione..."*, in particolare il comma 9 del medesimo art. 16 prevede che *"...Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata..."*

Al riguardo l'art. 22 della L.R. 12 settembre 1977 n°35 al comma 2 recita così:

*"Il contributo si intende adeguato automaticamente in aumento o in diminuzione in proporzione all'ottanta per cento della variazione del costo di costruzione per i nuovi edifici determinato periodicamente dalla Regione ai sensi e per gli effetti dell'art.6 della legge 28 gennaio 1977,n.10..."*

La Regione Lazio con Deliberazione di Giunta Regionale 10 dicembre 1996 n.9678 ha stabilito che il costo di edificazione di interventi di edilizia agevolata per la provincia di Roma è pari a £ 1.101.000 al mq; detto costo non è mai stato soggetto di aggiornamento.

In virtù di quanto sopra specificato e tenuto conto del tessuto normativo esistente si ritiene opportuno prendere in considerazione la variazione del costo di costruzione accertata dall'ISTAT nel periodo di riferimento.

Nel caso di specie l'ultimo aggiornamento ISTAT del contributo per le opere di urbanizzazione è stato effettuato dal comune di Fiano Romano con Delibera di Giunta comunale n. 167 del 28.12.2017; in detta Delibera è stato preso come riferimento il dato ISTAT relativo a settembre 2017.

L'analisi dei dati ISTAT riferiti da Settembre 2017 a Novembre 2022 (ultimo dato disponibile) indica un incremento dei costi di costruzione su scala nazionale pari al 22.20%, di cui l'ottanta per cento di detto valore è pari a 17.76%

Detto incremento viene applicato nelle tabelle già approvate dal Comune di Fiano Romano con Delibera di Giunta Comunale n.167 del 28.12.2017 e che di seguito vengono riportate.

Inoltre dato che la determinazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione è, tra le altre, e per gli effetti della L.R. 12 settembre 1977 n.35, correlata all'andamento demografico ed i comuni sono classificati secondo il numero di abitanti.

Rilevato che la popolazione residente nel Comune di Fiano Romano, basata sull'ultimo censimento ISTAT relativo al 31 dicembre 2021 è pari a 16.027 ab., e che l'andamento demografico ha avuto un incremento medio, calcolato negli ultimi 5 anni, pari a + 0.14%.

Si procede ad aggiornare anche i valori dei parametri relativi all'andamento demografico (parametro D tab. I-2 della L.R. 8/72) e al coefficiente di classe (parametro C1 tab. I-2 della L.R. 8/72).

## COSTI BASE DI URBANIZZAZIONE - EDILIZIA RESIDENZIALE (agg. novembre 2022)

Zona di PRG	Parametro	Indice	Up	Us	U=(Up+Us) +20%	D	CI	UxDxCI	Costo base agg. 2001	Costo base agg. 2006	Costo base agg. 2017	Costo base agg. 2022
A	Ab/Ha	80	2,60	2,32	5,90	0,90	0,85	4,52	9,67	10,79	12,32	14,51
B1	Iff	3	2,02	2,32	5,21	0,90	0,85	3,98	8,53	9,52	10,87	12,80
B2	Iff	2	2,12	2,32	5,33	0,90	0,85	4,08	8,72	9,73	11,12	13,10
B3	Iff	1,5	2,72	2,32	6,05	0,90	0,85	4,63	9,90	11,05	12,62	14,87
BM	It	0,75	2,72	2,32	6,05	0,90	0,85	4,63	9,90	11,05	12,62	14,87
C1	Iff	1	4,04	2,32	7,63	0,90	0,85	5,84	12,49	13,94	15,93	18,76
C1 PUA	It	0,6	3,74	2,32	7,27	0,90	0,85	5,56	11,90	13,29	15,18	17,87
C2	Iff	0,5	4,45	2,32	8,12	0,90	0,85	6,21	13,30	14,84	16,96	19,97
C2 PUA	It	0,25	5,43	2,32	9,30	0,90	0,85	7,11	15,23	16,99	19,41	22,86
C3	Iff	0,2	5,43	2,32	9,30	0,90	0,85	7,11	15,23	16,99	19,41	22,86
C3 PUA	Iff	0,2	5,45	2,32	9,32	0,90	0,85	7,13	15,26	17,03	19,46	22,92
C4 PUA	Iff	0,4	3,57	2,32	7,07	0,90	0,85	5,41	11,57	12,91	14,75	17,37
CPR1	It	0,6	3,09	2,32	6,49	0,90	0,85	4,97	10,63	11,86	13,55	15,96
CPR2	It	0,5	3,33	2,32	6,78	0,90	0,85	5,19	11,10	12,39	14,15	16,66
CPR3	It	0,6	3,09	2,32	6,49	0,90	0,85	4,97	10,63	11,86	13,55	15,96
CPR4	It	0,5	3,33	2,32	6,78	0,90	0,85	5,19	11,10	12,39	14,15	16,66
CPR5	It	0,6	3,09	2,32	6,49	0,90	0,85	4,97	10,63	11,86	13,55	15,96
CPR6	It	1,4	2,00	2,32	5,18	0,90	0,85	3,97	8,49	9,47	10,82	12,74
CPR7	It	0,5	3,33	2,32	6,78	0,90	0,85	5,19	11,10	12,39	14,15	16,66
CPR8	It	0,5	3,33	2,32	6,78	0,90	0,85	5,19	11,10	12,39	14,15	16,66
E1	Iff	0,005	6,39	2,32	10,45	0,90	0,85	8,00	17,11	19,10	21,82	25,69
E2	Iff	0,03	6,39	2,32	10,45	0,90	0,85	8,00	17,11	19,10	21,82	25,69
F6	Iff	2	2,12	2,32	5,33	0,90	0,85	4,08	8,72	9,73	11,12	13,10
F8	It	0,5	3,33	2,32	6,78	0,90	0,85	5,19	11,10	12,39	14,15	16,66

**CONTRIBUTO DEFINITIVO K RELATIVO ALLE OO.UU.- EDILIZIA RESIDENZIALE (agg. novembre 2022)**

Zona di PRG	Nuove costruzioni		Demolizioni e ricostruzioni		Ristrutturazioni		Costo Base agg.2022
A	1,00	14,51	0,45	6,53	0,35	5,08	14,51
B1	0,90	11,52	0,40	5,12	0,30	3,84	12,80
B2	0,90	11,79	0,40	5,24	0,30	3,93	13,10
B3	0,90	13,38	0,40	5,95	0,30	4,46	14,87
BM	0,90	13,38	0,40	5,95	0,30	4,46	14,87
C1	0,95	17,82	0,40	7,50	0,30	5,63	18,76
C1 PUA	1,00	17,87	0,40	7,15	0,30	5,36	17,87
C2	0,95	18,97	0,40	7,99	0,30	5,99	19,97
C2 PUA	1,00	22,86	0,40	9,14	0,30	6,86	22,86
C3	0,95	21,72	0,40	9,14	0,30	6,86	22,86
C3 PUA	1,00	22,92	0,40	9,17	0,30	6,88	22,92
C4 PUA	0,95	16,50	0,40	6,95	0,30	5,21	17,37
CPR1	1,00	15,96	0,40	6,38	0,30	4,79	15,96
CPR2	1,00	16,66	0,40	6,67	0,30	5,00	16,66
CPR3	1,00	15,96	0,40	6,38	0,30	4,79	15,96
CPR4	1,00	16,66	0,40	6,67	0,30	5,00	16,66
CPR5	1,00	15,96	0,40	6,38	0,30	4,79	15,96
CPR6	1,00	12,74	0,40	5,10	0,30	3,82	12,74
CPR7	1,00	16,66	0,40	6,67	0,30	5,00	16,66
CPR8	1,00	16,66	0,40	6,67	0,30	5,00	16,66
E1	1,00	25,69	0,40	10,28	0,30	7,71	25,69
E2	1,00	25,69	0,40	10,28	0,30	7,71	25,69
F6	1,00	13,10	0,40	5,24	0,30	3,93	13,10
F8	1,00	16,66	0,40	6,67	0,30	5,00	16,66

**COSTI BASE DI URBANIZZAZIONE - EDILIZIA TDC (agg. novembre 2022)**

Zona di PRG	Parametro	Indice	U (mc)	Incr. 20%	Costo Base	D	CI	UxDxCI	Costo base agg. 2001	Costo base agg. 2006	Costo base agg. 2017	Costo base agg. 2022
A	Ab/Ha	80	5,03	1,20	6,04	0,90	0,85	4,62	9,88	11,03	12,96	15,27
B1	Iff	3	4,50	1,20	5,40	0,90	0,85	4,13	8,84	9,87	11,60	13,66
B2	Iff	2	4,83	1,20	5,80	0,90	0,85	4,43	9,49	10,59	12,45	14,66
B3	Iff	1,5	5,09	1,20	6,11	0,90	0,85	4,67	10,00	11,16	13,12	15,45
BM	It	0,75	5,09	1,20	6,11	0,90	0,85	4,67	10,00	11,16	13,12	15,45
C1	Iff	1	7,68	1,00	7,68	0,90	0,85	5,88	12,57	14,03	16,50	19,42
C1 PUA	It	0,6	7,54	1,00	7,54	0,90	0,85	5,77	12,34	13,78	16,19	19,07
C2	Iff	0,5	8,44	1,00	8,44	0,90	0,85	6,46	13,82	15,42	18,13	21,35
C2 PUA	It	0,25	10,30	1,00	10,30	0,90	0,85	7,88	16,86	18,82	22,12	26,05
C3	Iff	0,2	3,38	1,00	3,38	0,90	0,85	2,58	5,53	6,17	7,25	8,54
C3 PUA	Iff	0,2	3,38	1,00	3,38	0,90	0,85	2,58	5,53	6,17	7,25	8,54
C4 PUA	It	0,4	5,43	1,00	5,43	0,90	0,85	4,15	8,89	9,92	11,66	13,73
CPR1	It	0,6	5,23	1,20	6,28	0,90	0,85	4,80	10,27	11,47	13,48	15,87
CPR2	It	0,5	6,40	1,00	6,40	0,90	0,85	4,90	10,48	11,69	13,75	16,19
CPR3	It	0,6	5,23	1,20	6,28	0,90	0,85	4,80	10,27	11,47	13,48	15,87
CPR4	It	0,5	6,40	1,00	6,40	0,90	0,85	4,90	10,48	11,69	13,75	16,19
CPR5	It	0,6	5,23	1,20	6,28	0,90	0,85	4,80	10,27	11,47	13,48	15,87
CPR6	It	1,4	4,44	1,20	5,33	0,90	0,85	4,08	8,72	9,73	11,44	13,48
CPR7	It	0,5	6,40	1,00	6,40	0,90	0,85	4,90	10,48	11,69	13,75	16,19
CPR8	It	0,5	6,40	1,00	6,40	0,90	0,85	4,90	10,48	11,69	13,75	16,19
F6	Iff	2	5,82	1,00	5,82	0,90	0,85	4,45	9,53	10,63	12,50	14,72
F8	It	0,5	6,40	1,00	6,40	0,90	0,85	4,90	10,48	11,69	13,75	16,19

**CONTRIBUTO DEFINITIVO K RELATIVO ALLE OO.UU. - EDILIZIA TDC (agg. novembre 2022)**

Zona di PRG	Nuove costruzioni		Demolizioni e ricostruzioni		Ristrutturazioni		Costo Base agg.2022
A	1,00	15,27	0,60	9,16	0,40	6,11	15,27
B1	0,90	12,29	0,40	5,46	0,40	5,46	13,66
B2	0,90	13,19	0,40	5,86	0,40	5,86	14,66
B3	0,90	13,90	0,40	6,18	0,40	6,18	15,45
BM	0,90	13,90	0,40	6,18	0,40	6,18	15,45
C1	0,90	17,48	0,40	7,77	0,40	7,77	19,42
C1 PUA	1,00	19,07	0,40	7,63	0,40	7,63	19,07
C2	0,90	19,21	0,40	8,54	0,40	8,54	21,35
C2 PUA	1,00	26,05	0,40	10,42	0,40	10,42	26,05
C3	0,90	7,68	0,40	3,42	0,40	3,42	8,54
C3 PUA	1,00	8,54	0,40	3,42	0,40	3,42	8,54
C4 PUA	1,00	13,73	0,40	5,49	0,40	5,49	13,73
CPR1	1,00	15,87	0,40	6,35	0,40	6,35	15,87
CPR2	1,00	16,19	0,40	6,47	0,40	6,47	16,19
CPR3	1,00	15,87	0,40	6,35	0,40	6,35	15,87
CPR4	1,00	16,19	0,40	6,47	0,40	6,47	16,19
CPR5	1,00	15,87	0,40	6,35	0,40	6,35	15,87
CPR6	1,00	13,48	0,40	5,39	0,40	5,39	13,48
CPR7	1,00	16,19	0,40	6,47	0,40	6,47	16,19
CPR8	1,00	16,19	0,40	6,47	0,40	6,47	16,19
F6	1,00	14,72	0,40	5,89	0,40	5,89	14,72
F8	1,00	16,19	0,40	6,47	0,40	6,47	16,19

Tabelle parametriche per la determinazione dl contributo relativo agli oneri di urbanizzazione da applicare: alle costruzioni impianti industriali - artigianali - direzionali e residenziali di servizio assimilabili (agg. Novembre 2022)

	Classi di costo per numero addetti				
	0 - 15	16 - 50	51 - 200	201 - 1000	oltre 1000
Up1	€ 3,00	€ 3,57	€ 4,13	€ 4,91	€ 5,48
Up2	€ 0,82	€ 1,04	€ 1,24	€ 1,40	€ 1,60
Us	€ 0,78	€ 0,78	€ 0,78	€ 0,78	€ 0,78
Uc	€ 4,13	€ 4,82	€ 5,50	€ 6,18	€ 6,88