



CITTÀ di FROSINONE

Proposta di Deliberazione per il Consiglio Comunale

N. 19 del 22/10/2025
DEL SETTORE URBANISTICA

Su indicazione del Il Sindaco
Gr. Uff. Dr. Riccardo Mastrangeli

Oggetto: Aggiornamento del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (ss.mm.ii.) – Determinazione nuovi importi unitari e disciplina riduzioni.

Deliberazione predisposta da
Ing. Domenico Urbano

Il Dirigente / Il Segretario Generale
Arch. Luca Faticanti

*Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D.Lgs. 07/03/2005 n. 82 e s.m.i.)*

PREMESSO CHE:

- l'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ("Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia") stabilisce che, salvo i casi di gratuità, il rilascio del permesso di costruire avviene previa corresponsione di un contributo commisurato:
 - all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - al costo di costruzione determinato in base alla normativa vigente.
- il medesimo articolo, ai commi 4, 5, 6, 9 e 10, stabilisce inoltre quanto di seguito riportato:
 - **comma 4:** demanda al Consiglio Comunale la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sulla base delle tabelle parametriche regionali, tenendo conto:
 - a) dell'ampiezza ed andamento demografico del Comune;
 - b) delle caratteristiche geografiche;
 - c) delle destinazioni di zona previste dagli strumenti urbanistici vigenti;
 - d) dei limiti e rapporti minimi inderogabili ex art. 41-quinquies L. 1150/1942;
 - d-bis) della differenziazione tra ristrutturazioni e nuove costruzioni;

d-ter) dell'eventuale contributo straordinario da maggior valore generato.

- **comma 5:** stabilisce che nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis;
 - **comma 6:** stabilisce che ogni cinque anni i Comuni provvedano all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in conformità alla normativa regionale e ai costi delle opere di urbanizzazione;
 - **commi 9 e 10:** disciplinano la determinazione e l'aggiornamento del costo di costruzione per i nuovi edifici e per gli interventi su edifici esistenti, prevedendo, in assenza di determinazioni regionali, l'adeguamento autonomo da parte del Comune sulla base delle variazioni ISTAT.
- la normativa regionale vigente prevede:
 - **Art. 22 L.R. 12 settembre 1977, n. 35** (come modificato dall'art. 283 L.R. 10 maggio 2001, n. 10): adeguamento automatico degli oneri di urbanizzazione pari all'80 % della variazione del costo di costruzione per nuovi edifici;
 - **Art. 6 L.R. 9 marzo 1990, n. 27:** incremento del 10 % degli oneri di urbanizzazione secondaria rispetto alle tabelle "A1, A2, A3" della L.R. 35/1977;

RICHIAMATE:

- la L.R. 11 agosto 2008, n. 15 (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia) e s.m.i., come modificata dalla L.R. 30 luglio 2025, n. 12: in particolare art. 22 (Accertamento di conformità) – comma 3 lett. a), b) e c);
- la L.R. 18 luglio 2017, n. 7 (Rigenerazione urbana e recupero edilizio) come modificata dalla L.R. 30 luglio 2025, n. 12: in particolare art. 8, comma 10-quater (riduzione fino al 30% degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di cui agli artt. 5 e 6 afferenti alla prima casa) e art. 25 (recupero di volumi a livello terra, seminterrati e interrati, riduzione del contributo di costruzione del 20% e facoltà comunale di un'ulteriore riduzione fino al 30%);

RICHIAMATE ALTRESI':

- la Deliberazione C.C. n. 84 del 05/05/1978 con la quale è stata determinata l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria stabilita sulla base delle tabelle parametriche definite dalla Regione Lazio con L. 35/1977;
- la Deliberazione C.C. n. 154 del 12/02/1993 con la quale gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione secondaria sono stati aumentati del 10%;
- la Deliberazione C.C. n. 82 del 22/12/2020 con la quale è stato determinato l'ultimo aggiornamento degli importi dovuti per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 16 comma 6 del DPR 380/2001;
- la Determinazione dirigenziale n. 235 del 20/01/2025 con la quale, in virtù di quanto previsto dall'art. 16 comma 9 del T.U. Edilizia DPR n.380/01 e della L.R. n.10/01 come modificata dalla L.R. n. 3/10, è stato disposto l'ultimo aggiornamento del costo di costruzione alla variazione dell'indice ISTAT del mese di novembre 2024, stabilendo in **519,39 €/mq** il costo di costruzione da applicare per l'anno in corso, nella determinazione del contributo di costruzione dovuto ai sensi del medesimo art.16 del DPR 380/2001;

PRESO ATTO, pertanto, degli obblighi di aggiornamento degli "**Oneri di Urbanizzazione**" tenendo conto a tal fine, con riferimento ai valori dei parametri previsti dalla L.R. 71/1980 (Allegato 1 e Allegato 2) che:

- la popolazione residente al 1° gennaio 2025 è pari a **43.099 abitanti**, con una variazione quinquennale (2021–2025) pari a **-3,13%**;
- in base alla **Tabella parametrica D (Andamento demografico) L.R. 71/1980**:
 - **Parametro D:**

- Decreimento demografico del 3,13% - **Coefficiente D-3 = 0,75** (classe da 0 % a – 6 %);
- **Parametro G (Carattere geografico)** = Non pertinente
 - **Parametro/Coefficiente H-1 (Comuni confinanti con Roma)** = Non pertinente
 - **Coefficiente C-1 (per Numero abitanti)** = **0,80**
 - il **Parametro Z** (Allegato 2 L.R. 71/1980) è rimodulato come segue, al fine di garantire coerenza tra zone urbanistiche e tipologie di intervento, con finalità incentivante per il recupero edilizio:

Zona PRG	Tipologia intervento	Residenziale	Turistico - Commerciale/Direzionale
A	Demolizione e ricostruzione/Ristrutturazione	0,30	0,40
A	Nuova costruzione	1,00	1,00
B	Demolizione e ricostruzione/Ristrutturazione	0,20	0,20
B	Nuova costruzione	0,90	0,90
C	Demolizione e ricostruzione/Ristrutturazione	0,20	0,20
C	Nuova costruzione	1,00	1,00

- il costo di costruzione è stato aggiornato, per l'anno 2025, in € 519,39 come stabilito con la citata Determinazione dirigenziale n. 235 del 20/01/2025;
- la percentuale di incremento da applicare agli oneri di urbanizzazione, calcolata come previsto dall'art. 22 della L.R. 35/1977 e riferita al periodo 2020-2025 è pari al 15,42% come desumibile dal calcolo di seguito riportato:

$$[(€ 519,39 - € 435,47) / € 435,47] = 0,1927 \times 80\% = 0,1542 = \mathbf{15,42\%}$$

DATO ATTO CHE, come specificato in premessa, la **L.R. 12/2025** “Semplificazioni e misure incentivanti il governo del territorio” (in vigore dal 1° agosto 2025) ha modificato la **L.R. 15/2008** “Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia”, prevedendo:

- all'art. 22 – “Accertamento di conformità”:
 - comma 3: il permesso di costruire e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione:
 - a) nei casi previsti dal comma 1, di un importo pari a due volte il contributo di costruzione;
 - b) nei casi previsti dal comma 2 e dall'articolo 18 nonché nel caso di realizzazione di opere riconducibili a variazioni essenziali di cui all'articolo 17, di un importo pari a due volte il contributo di costruzione aumentato del 20 per cento. Non si applica l'aumento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione dell'istanza;
 - c) nei casi previsti dal comma 2 e dall'articolo 19, un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro. Tali importi sono ridotti nella misura non inferiore a 516,00 euro e non superiore a 5.164,00 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione dell'istanza;

RITENUTO di dover applicare, a seguito della determinazione degli importi derivanti dall'aggiornamento del contributo di costruzione e per i casi sopra specificati, le oblazioni così come ridefinite dalla modifica dell'art. 22 della L.R. n. 15/2008;

DATO ATTO INOLTRE CHE, la richiamata **L.R. 12/2025** ha modificato altresì la **L.R. 7/2017** “Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio”, prevedendo:

- all'art. 25 - Disposizioni in materia di recupero di volumi interrati, seminterrati e a livello terra. Modifica alla legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 “Norme sul governo del territorio” e successive modifiche:
 - comma 5: per gli interventi di cui al medesimo articolo che afferiscano alla prima casa, è riconosciuta una riduzione del 20 per cento del contributo di costruzione e la facoltà ai comuni di consentire una ulteriore riduzione fino ad un massimo del 30 per cento del contributo di costruzione, previa deliberazione del consiglio comunale;
- all'art. 1 - Modifiche alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 “Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio” e successive modifiche:
 - comma 1 lett.”h” numero 9 (art. 4) introdotto quale art. 8 comma 10 quater della L.R.7/2017 secondo cui: qualora gli interventi di cui agli articoli 5 e 6 afferiscano alla prima casa, è riconosciuta ai comuni la facoltà di consentire, con deliberazione del consiglio comunale, una riduzione fino al massimo del 30 per cento del contributo dovuto in riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

RITENUTO CHE:

- per gli interventi di cui all'art. 25 della L.R. 12/2025 che afferiscano alla prima casa appare congrua la riduzione del 30% sul contributo di costruzione (Costo di costruzione + Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria), ai sensi del comma 5 del medesimo art. 25, previa approvazione della presente deliberazione del consiglio comunale;
- per gli interventi di cui agli articoli 5 e 6 della L.R.7/2017 che afferiscano alla prima casa, appare congrua la riduzione del 30% sul contributo di costruzione in riferimento ai soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e non al costo di costruzione, ai sensi dell'art. 8 comma 10 quater della L.R.7/2017, introdotto dalla L.R. 12/2025;

TENUTO CONTO della L.R. n. 27/90 “*Contributi sugli oneri di urbanizzazione a favore degli enti religiosi per gli edifici destinati al culto. Interventi regionali per il recupero degli edifici di culto aventi importanza storica, artistica od archeologica*” ed in particolare dell’art. 6 “*Adeguamento delle tabelle per la determinazione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione*” secondo il quale:

- i costi delle opere di urbanizzazione secondaria per metro cubo di costruzione, previsti nelle tabelle A1, A2 e A3 indicate alla legge regionale 12 settembre 1977, n. 35, sono modificati aumentando del 10 per cento gli importi relativi;

PRESO ATTO, pertanto, delle nuove tabelle inerenti il calcolo degli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria predisposte dal Settore competente, risultanti dalla quantificazione della variazione del “**Costo di Costruzione**”, dei coefficienti D, C e Z (L.R. 71/1980) – **Allegato A**;

DATO ATTO CHE ai sensi della normativa vigente, le entrate derivanti dal contributo di costruzione sono **vincolate** e devono essere destinate, in misura non inferiore al 50 %, alla realizzazione di opere pubbliche, manutenzione e interventi di rigenerazione urbana;

CONSIDERATO che la presente delibera non comporta impegno di spesa;

RICHIAMATO l'art. 42, comma 2, lett. b), del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, che attribuisce al Consiglio Comunale la competenza in materia di definizione dei criteri generali relativi alle tariffe e contributi comunali;

CONSIDERATO CHE l’aggiornamento del contributo di costruzione non costituisce mera operazione amministrativa interna, bensì l’adozione di criteri generali che influenzano l’assetto finanziario dell’ente e incidono su tutti i futuri titoli edili rilasciati;

ACQUISITI i pareri di regolarità tecnica e contabile ai sensi dell’art. 49 TUEL;

VISTI

- il Decreto Legislativo n. 267, del 18/08/2000, come vigente, recante il Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali;
- lo Statuto comunale;
- il vigente Regolamento di contabilità comunale;
- il DUP 2025-2027 approvato con la D.C.C. n. 16 del 02/04/2025;
- il bilancio di previsione 2025-2027 approvato con la D.C.C. n. 17 del 02/04/2025;

RILEVATO che la Giunta Comunale ha preso atto del presente provvedimento e ne ha autorizzato l'ulteriore corso nella seduta del ___/___/2025, consentendone l'ulteriore corso;

VISTO il parere favorevole espresso Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del ___/___/2025;

con voti favorevoli ___ espressi per appello nominale, il cui esito è stato accertato e proclamato dal Presidente;

DELIBERA

Per quanto in premessa indicato che di seguito si intende riportato e trascritto:

1. **di approvare** le nuove tabelle inerenti il calcolo degli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria predisposte dal Settore competente, risultanti dalla quantificazione della variazione del "**Costo di Costruzione**", dei coefficienti D, Cl e Z (L.R. 71/1980) – **Allegato A**;
2. **di prendere atto che** l'adeguamento è calcolato, con riferimento alle disposizioni di cui agli Allegati 1 e 2 della L.R. 71/1980, sulla base dei seguenti parametri:
 - Variazione costo di costruzione, calcolata come previsto dall'art. 22 della L.R. 35/1977 e riferita al periodo 2020-2025, è pari a: **+15,42%**;
 - Popolazione residente al 1° gennaio 2025 pari a **43.099 abitanti**, cui corrisponde una variazione quinquennale (2021–2025) pari a **-3,13%**;
 - **Parametro D:**
Decremento demografico del 3,13% - **Coefficiente D-3 = 0,75** (classe da 0 % a – 6 %);
 - **Parametro G (Carattere geografico)** = Non pertinente
 - **Parametro/Coefficiente H-1 (Comuni confinanti con Roma)** = Non pertinente
 - **Coefficiente C-1 (per Numero abitanti) = 0,80**
 - **Parametro Z** come da seguente Tabella

Zona PRG	Tipologia intervento	Residenziale	Turistico - Commerciale/Direzionale
A	Demolizione e ricostruzione/Ristrutturazione	0,30	0,40
A	Nuova costruzione	1,00	1,00
B	Demolizione e ricostruzione/Ristrutturazione	0,20	0,20
B	Nuova costruzione	0,90	0,90
C	Demolizione e ricostruzione/Ristrutturazione	0,20	0,20
C	Nuova costruzione	1,00	1,00

3. **di prendere atto che** le nuove tariffe si applicano dalla data di esecutività della presente deliberazione, compresi i procedimenti edilizi in corso per i quali, a tale data, non sia stato ancora versato il contributo;
4. **di dare atto che**, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 27/90 - *Contributi sugli oneri di urbanizzazione a favore degli enti religiosi per gli edifici destinati al culto. Interventi regionali per il recupero degli edifici di culto aventi importanza storica, artistica od archeologica*" - i costi delle opere di urbanizzazione secondaria per metro cubo di costruzione, previsti nelle tabelle A1, A2 e A3 allegate alla legge regionale 12 settembre 1977, n. 35, sono modificati aumentando del 10 per cento gli importi relativi;
5. **di disporre** che, per le istanze di permesso di costruire e segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria di cui all'art. 22 della L.R. 15/2008, il pagamento a titolo di obblazione sia riferito ai nuovi importi del contributo di costruzione così come aggiornati, secondo le modalità e quantificazioni di cui al comma 3 – lettere a), b) e c) del medesimo articolo;
6. **di disporre**, per gli interventi di cui all'art. 25 della L.R. 12/2025 che afferiscano alla prima casa, la riduzione del **30%** sul contributo di costruzione (Costo di costruzione + Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria), ai sensi del comma 5 del medesimo art. 25;
7. **di disporre**, per gli interventi di cui agli articoli 5 e 6 della L.R. 7/2017 che afferiscano alla prima casa, la riduzione del **30%** sul contributo di costruzione in riferimento ai soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e non al costo di costruzione, ai sensi dell'art. 8 comma 10 quater della L.R. 7/2017, introdotto dalla L.R. 12/2025;
8. **di prevedere**, per la concessione del beneficio di cui ai precedenti punti 5 e 6, il verificarsi delle seguenti condizioni:
 - a. proprietario non titolare di altra unità abitativa nel territorio comunale;
 - b. immobile non classificato in categoria catastale A1 o assimilata;
 - c. autocertificazione ex DPR 445/2000 con impegno a risiedere per almeno 5 anni, pena decadenza e recupero agevolazione;
9. **di confermare** quanto stabilito con la Deliberazione di C.C. n. 82 del 22/12/2020 per le parti non modificate dalla presente;
10. **di prendere atto** che la presente delibera non comporta impegno di spesa;
11. **di demandare** al Dirigente del Settore Urbanistica l'adozione degli atti gestionali conseguenti, tra cui: aggiornamento modulistica, istruzioni operative, pubblicazione sul sito istituzionale e sui portali SUE;
12. **di dichiarare** la presente deliberazione, con separata unanime votazione, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.