



COMUNE DI CROPANI

Provincia di Catanzaro

Deliberazione del CONSIGLIO COMUNALE

COPIA

N. 47
del 28/11/2025

Oggetto:
Determinazione degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione - Adeguamento delle tariffe già stabilite nella Delibera n. 38 del 28/11/2024 e che entreranno in vigore dal 01/01/2026.

L'anno **duemilaventicinque**, il giorno **ventotto**, del mese di **Novembre**, alle ore **17:43** e seguenti nella sala delle adunanze consiliari, in seguito ad invito diramato dal Presidente del Consiglio, si è riunito il Consiglio Comunale in adunanza **Straordinaria** ed in 1 convocazione.

Eseguito l'appello risultano presenti i Signori:

COGNOME E NOME	CARICA	PRESENZA	REMOTO
1) MERCURIO RAFFAELE	Sindaco	Presente	
2) MERCURIO DARIO	Consigliere	Presente	
3) PERRI ORESTE	Consigliere	Presente	
4) RICCIO PASQUALE	Consigliere	Presente	
5) BORELLI MARIA	Consigliere	Presente	
6) COLOSIMO PAOLO	Consigliere	Presente	
7) LEPERA FRANCESCO	Consigliere	Presente	
8) GRECO VINCENZO	Consigliere	Presente	
9) RUFFO GIUSEPPINA	Consigliere	Presente	
10) MURFONE MARCELLA	Consigliere	Presente	
11) LEVATO ANGELA GIOVANNA	Consigliere	Presente	
12) COMMISSO VINCENZO	Consigliere	Presente	
13) ROSSI ROSELLA	Consigliere	Presente	

Presenti n. 13

Assenti n. 0

Risulta che gli intervenuti sono in numero legale.

Con la partecipazione del Segretario Comunale **DR.SSA SAMUELA EGIZIANO**, presiede la seduta il Sig. **RAFFAELE MERCURIO**, in qualità di **Presidente**.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico in Materia Edilizia) prevede che ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a permesso di costruire o, in alternativa, alla presentazione della Segnalazione di inizio attività, ed interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6, comma 2, lettera a) del D.P.R. n. 380/01 (qualora comportanti aumento del carico urbanistico e aumento della superficie calpestabile);
- l'art. 16 del DPR 380/2001, prevede, salvo quanto disposto dall'articolo 17, comma 3, 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, secondo le modalità indicate nel citato articolo;
- il c. 4-bis dell'art. 16 del DPR 380/2001, prevede: "Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.";
- l'art. 17, del DPR 380 / 2001 prevede le tipologie di intervento per le quali il contributo di costruzione non è dovuto o è ridotto secondo le indicazioni dell'Amministrazione;
- l'art. 19 del DPR 380/2001 prevede che:
 1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta 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. La 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'articolo 16, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.
 2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi

comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale;

Considerato che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n°09 del 21.01.1978 il Comune di Cropani ha provveduto a rideterminare gli oneri di urbanizzazione relativamente alla ex Legge 10/1977;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 27.06.2000 si è adeguato il costo di costruzione in base agli indici ISTAT, mantenendo inalterati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, così come stabiliti nella D.C.C n. 9/78, nella misura scaturente dalla tabella F allegata alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 348 del 20.07.1977, che collocava il Comune di Cropani nella IV classe con valori pari a lire 1470/mc per urbanizzazione primaria e lire 1.050/mc per urbanizzazione secondaria, per complessive lire 2.520/mc, con la riduzione del 20% così come consentito dalla stessa Deliberazione del Consiglio Regionale, oltre alle ulteriori riduzioni di cui alla tabella G, relativa agli indici zonali, allegata alla medesima Deliberazione del Consiglio Regionale;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 29/07/2022 si è proceduto ad adeguare il costo di costruzione in base agli indici ISTAT, secondo le tabelle in appresso indicate:

COSTO DI COSTRUZIONE								
D	A	Giorni	Coeff.	Capita	Capitale	Diff. Impo	Totale	Euro/mq
21.09.19	30.06.20	9048	1.554	819.000	657,31	234,34	1.272.730	657,31

COSTO COSTRUZIONE RISTRUTTURAZIONI		
Ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione		
Importo euro/mq	Riduzione 30%	Totale euro/mq
657,3	197,1	460,16
Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione		
Importo euro/mq	Riduzione 50%	Totale euro/mq
657,3	328,6	328,66

Per gli **oneri di urbanizzazione** relativi alle residenze e alle industrie-artigianato,

per come di seguito indicato:

RESIDENZE							
Urbanizzazione primaria							
D	A	Giorni	Coeff.	Capitale	Capitale	Diff. Import	Totale Euro/mc
20.07.19	30.06.20	16416	8,287	0.76	6.30	5.54	6.30
Urbanizzazione							
D	A	Giorni	Coeff.	Capitale	Capitale	Diff. Import	Totale euro/mc
20.07.19	30.06.20	16416	8,287	0.54	4.47	3.93	4.47

INDUSTRIA e ARTIGIANATO							
Urbanizzazione primaria							
D	A	Giorni	Coeff.	Capitale	Capitale	Diff. Import	Totale euro/mq
20.07.1977	30.06.20	16416	8,287	0,93	7.71	6.78	7,71
Urbanizzazione							
D	A	Giorni	Coeff.	Capitale iniziale	Capitale	Diff. Import	Totale euro/mq
20.07.1977	30.06.20	16416	8,287	0,36	2.98	2.62	2,98

Agli oneri sopra elencati è stata applicata una riduzione del 20% per come consentito dalla Deliberazione di Consiglio Regionale n. 348 del 20.07.1977, per cui gli importi base sono di seguito indicati:

RESIDENZE		
Urbanizzazione primaria		
Importo euro/mc	Riduzione 20%	Totale euro/mc
6.3	1,2	5,04
Urbanizzazione		
Importo euro/mc	Riduzione 20%	Totale euro/mc
4.4	0.8	3.57
INDUSTRIA e ARTIGIANATO		
Urbanizzazione primaria		
Importo euro/mc	Riduzione 20%	Totale euro/mq
7.7	1,5	6.19
Urbanizzazione		
Importo euro/mc	Riduzione 20%	Totale euro/mq
2.9	0.6	2.38

Dato atto che, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 29/07/2022, questa Amministrazione ha ritenuto applicare, per il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, una riduzione del 70% ai sensi dell'art. 17, comma 4-bis del DPR 380/2001, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili presenti in qualsiasi ZTO dismessi o in via di dismissione, compresa la demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), per come di seguito riportato:

RISTRUTTURAZIONI		
Urbanizzazione primaria		
Importo euro/mc	Riduzione 70%	Totale euro/mc
5.0	3.6	1.58
Urbanizzazione		
Importo euro/mc	Riduzione 70%	Totale euro/mc
3.5	2.6	1.12

RISTRUTTURAZIONE INDUSTRIA e ARTIGIANATO		
Urbanizzazione primaria		
Importo euro/mq	Riduzione 70%	Totale euro/mq
6.1	4.5	1,93
Urbanizzazione		
Importo euro/mq	Riduzione 70%	Totale euro/mq
2.3	1.7	0,74

Dato atto che, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 28/11/2024, questa Amministrazione ha ritenuto applicare alcune riduzioni al fine di venire incontro al settore dell'edilizia, gravato già da notevoli aumenti sul costo dei materiali, disponendo l'applicazione in forma graduale (entro due anni) degli adeguamenti già stabiliti con la Deliberazione n. 30 del 29/07/2022, così come di seguito riportato:

6. Relativamente all'incidenza delle opere di urbanizzazione per i **nuovi insediamenti** per come indicato nella seguente tabella:

Fino al 31/12/2024 (riduzione del 15%):

Tipologia artt. 16 e 19 D.P.R.	Tipologia oneri	IMPORTO in €
Oneri di Urbanizzazione per insediamenti abitativi	Opere urbanizzazione primarie	4.28/mc
	Opere urbanizzazione secondarie	3.03/mc

Oneri di Urbanizzazione per insediamenti industriali e artigianali	Opere urbanizzazione primarie	5.26/mq
	Opere urbanizzazione secondarie	2.02/mq

Dal 01/01/2025:

Tipologia artt. 16 e 19 D.P.R.	Tipologia oneri	IMPORTO in €
Oneri di Urbanizzazione per insediamenti abitativi	Opere urbanizzazione primarie	5.04/mc
	Opere urbanizzazione secondarie	3.57/mc
Oneri di Urbanizzazione per insediamenti industriali e artigianali	Opere urbanizzazione primarie	6.19/mq
	Opere urbanizzazione secondarie	2.38/mq

7. Relativamente al contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione con applicazione di una riduzione fino al 70% ai sensi dell'art. 17, comma 4-bis del DPR 380/2001, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili presenti in qualsiasi ZTO dismessi o in via di dismissione, compresa la demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), come indicato nella seguente tabella:

Tipologia artt. 16 e 19 D.P.R.	Tipologia oneri	IMPORTO in €
Oneri di Urbanizzazione per insediamenti abitativi ristrutturazioni	Opere urbanizzazione primarie	1.58/mc
	Opere urbanizzazione secondarie	1.12/mc
Oneri di Urbanizzazione per insediamenti industriali e artigianali - ristrutturazioni	Opere urbanizzazione primarie	1.93/mq
	Opere urbanizzazione secondarie	0.74/mc

8. Relativamente al costo di costruzione, secondo le modalità indicate dalla normativa vigente, nonché in ragione dell'intervenuta variazione ISTAT, rispetto alla Delibera di Consiglio Regionale n. 5792 del 21.09.1997 pari ad

€ 797,32 al mq. di superficie utile complessiva;

Dal 01/01/2025 al 31/12/2025

COSTO COSTRUZIONE RISTRUTTURAZIONI		
Ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione		
Importo euro/mq	Riduzione 30%	Totale euro/mq
797,3	239,2	558,12
Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione		
Importo euro/mq	Riduzione 50%	Totale euro/mq
797,3	398,6	398,66

Dal 01/01/2025 al 31/12/2025

COSTO COSTRUZIONE NUOVI INSEDIAMENTI		
Importo euro/mq	Riduzione	Totale euro/mq
797,3	0 %	797,32

Preso atto del Decreto Dirigenziale n. 13494 del 24/09/2024 con il quale il Dipartimento Infrastrutture e LL.PP. della Regione Calabria ha provveduto ad adeguare i cost degli interventi di Edilizia sovvenzionata e agevolata, così come definiti con DGR 5792 del 21/11/1997, secondo l'incremento ISTAT nel periodo giugno 2024 – giugno 2025, per il quale il costo base di realizzazione tecnica delle nuove costruzioni è pari a € **811,67** con un aumento del 1.8 %;

Ritenuto necessario incentivare gli investimenti nelle Zone Territoriali Omogenee destinate ad attrezzature turistico alberghiere, attività artigianali, produttive, commerciali e servizi, confermando le **tariffe relative agli oneri di urbanizzazione anche per il 2026 e applicando una riduzione del 30 % sul costo di costruzione per interventi di ristrutturazione recupero e il riuso degli immobili presenti in qualsiasi ZTO dismessi o in via di dismissione senza demolizione e ricostruzione e del 50 % per gli stessi immobili con demolizione e ricostruzione per il 2026;**

Visti:

- il D.P.R. 380/2001 “Testo Unico Edilizia”;7
- la L.R. 19/2002 “Legge Urbanistica Regionale”;
- il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 “Testo Unico Enti Locali”;
- la Delibera di Consiglio Regionale n. 348 del 20/07/1977;
- la Delibera di Giunta Regionale n. 5792 del 21.09.1997;
- il Decreto Dirigenziale n. 13494 del 24/09/2025 del Dipartimento Infrastrutture e LL.PP. della Regione Calabria
- lo Statuto Comunale;

Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000, n.267;

Processo verbale: il Consigliere Comunale Oreste Perri illustra il punto all'ordine del giorno;

Con voti unanimi favorevoli legalmente resi,

DELIBERA

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente proposta e del sottostante dispositivo;

- 1. Di confermare il contributo di costruzione, relativamente all'incidenza delle opere di urbanizzazione per i nuovi insediamenti, così come stabilito nella **Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 28/11/2024**, per come riportato nella seguente tabella:

Dal 01/01/2026:

Tipologia artt. 16 e 19 D.P.R. 380/2001	Tipologia oneri	IMPORTO in €
Oneri di Urbanizzazione per insediamenti residenziali, turistico-ricettivi, commerciali, direzionali e servizi	Opere urbanizzazione primarie	5.04/mc
	Opere urbanizzazione secondarie	3.57/mc
Oneri di Urbanizzazione per insediamenti industriali e artigianali	Opere urbanizzazione primarie	6.19/mq
	Opere urbanizzazione secondarie	2.38/mq

- 2. Di confermare il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione al quale viene applicata una riduzione fino al 70% ai sensi dell'art. 17, comma 4-bis del DPR 380/2001, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili presenti in qualsiasi ZTO dismessi o in via di dismissione, compresa la demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), come indicato nella seguente tabella:

Tipologia artt. 16 e 19 D.P.R.	Tipologia oneri	IMPORTO in €
Oneri di Urbanizzazione per insediamenti residenziali, turistico-	Opere urbanizzazione primarie	1.51/mc

	Opere urbanizzazione secondarie	1.07/mc
Oneri di Urbanizzazione per insediamenti industriali e artigianali	Opere urbanizzazione primarie	1.85/mq
	Opere urbanizzazione secondarie	0.71/mc

3. Di applicare, relativamente alle residenze stabili di tipo economico popolare e, nei soli casi di edificazione all'interno di frazioni, o nuclei abitati, o di parti assimilabili di territorio comunale, in forte depressione geoeconomica rispetto al contesto urbano edilizio del capoluogo, i coefficienti riduttivi previsti alla tabella G della delibera di Consiglio Regionale n. 348 del 20.07.1977;
4. Di applicare, relativamente all'industria, i coefficienti riduttivi previsti alla **tabella I** della delibera di Consiglio Regionale n. 348 del 20.07.1977;
5. Di stabilire che nel caso di realizzazione di immobili promiscui in cui la destinazione d'uso in termini di superficie utile calpestabile sia industriale secondo le tipologie della precedente tabella, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione andrà calcolata interamente applicando gli importi e i coefficienti relativi all'industria anche per le superfici con destinazione diversa;
6. Di stabilire che il costo di costruzione, secondo le modalità indicate dalla normativa vigente, nonché in ragione dell'intervenuta variazione ISTAT, rispetto alla Delibera di Consiglio Regionale n. 5792 del 21.09.1997 e successivo adeguamento di cui al Decreto Dirigenziale del **Dipartimento Infrastrutture e LL.PP. della Regione Calabria n. 13494 del 24/09/2025** è pari **ad € 811,67** al mq. di superficie utile complessiva;
7. Di agevolare gli interventi di recupero degli edifici esistenti, nonché i nuovi insediamenti attraverso la seguente riduzione:
 - a. del **30%** della percentuale del costo di costruzione *per interventi di ristrutturazione, recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione senza demolizione e ricostruzione*;
 - b. del **50%** della percentuale del costo di costruzione per interventi di ristrutturazione che comportino la demolizione e ricostruzione di cui all'art. 3, comma 1, lettera d),

per come riportato nella seguente tabella:

Dal 01/01/2026

COSTO COSTRUZIONE RISTRUTTURAZIONI		
Ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione		
Importo euro/mq	Riduzione 30%	Totale euro/mq
811,6	243,5	568,17
Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione		
Importo euro/mq	Riduzione 50%	Totale euro/mq
811,6	405,8	405,83

Dal 01/01/2026

COSTO COSTRUZIONE NUOVI INSEDIAMENTI		
Importo euro/mq	Riduzione	Totale euro/mq
811.6	0 %	811.67

8. Di stabilire che per gli interventi concernenti il cambio di destinazione d'uso, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle descritte all'art. 23 ter del DPR 380/2001, il costo di costruzione è ridotto del 20%;
9. Di confermare che, **per le ZTO Zone Territoriali Omogenee destinate ad attrezzature turistico alberghiere, attività artigianali, produttive, commerciali e servizi**, ove richiesto, la rateizzazione del costo di costruzione nel numero massimo di **cinque (5) rate** (ovvero in numero minore ove richiesto) di cui la prima, equivalente a un quinto del costo di costruzione, comprensiva degli oneri di urbanizzazione, da corrispondere all'atto del rilascio del titolo edilizio, le tre rate successive, fino alla quarta, dilazionate nei tre anni successivi di durata del Titolo Edilizio (fino primo, fine secondo e fine terzo anno) e l'ultima rata entro giorni 60 dall'ultimazione dei lavori, precisando che, qualora i lavori oggetto del rilascio del titolo edilizio, dovessero essere ultimati prima dei termini ivi previsti, le quote di contributo rimanenti, seppur già rateizzate, dovranno essere versate entro i successivi 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori;
10. Di confermare che, per tutte le altre Zone Territoriali Omogenee, ove richiesto,

la rateizzazione del costo di costruzione nel numero massimo di tre (3) rate (ovvero in numero minore ove richiesto) di cui la prima equivalente a un terzo del costo di costruzione, alla data del rilascio del titolo edilizio, la seconda, equivalente a un terzo del costo di costruzione, da corrispondere alla fine del secondo anno dalla data del rilascio del titolo edilizio, la terza, equivalente a un terzo del costo di costruzione, da corrispondere alla fine del terzo anno dalla data del rilascio del titolo edilizio precisando che, qualora i lavori oggetto del rilascio del titolo edilizio, dovessero essere ultimati prima dei termini ivi previsti, le quote di contributo rimanenti, seppur già rateizzate, dovranno essere versate entro i successivi 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori;

11. Di dare atto che i casi in cui è previsto l'esenzione del contributo di costruzione, sono indicati all'art. 17 del DPR 380/2001;
12. Di stabilire che i nuovi importi verranno applicati alle istanze prodotte a questo Ente a far data dal 01/01/2026;
13. Di demandare ai competenti Uffici comunali tutti gli adempimenti gestionali consequenziali alla presente deliberazione;

Di dichiarare il presente atto, stante l'urgenza di provvedere, con separata votazione unanime favorevole resa nei modi di legge, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D. Lgs. n. 267/2000.

Con la seguente votazione:

Voti favorevoli 13 | Voti contrari 0 | Astenuti 0

Contrari: 0

Astenuti: 0

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente
RAFFAELE MERCURIO

Il Segretario
DR.SSA SAMUELA EGIZIANO

Pareri cui all'art. 49 del T.U. di cui al D.Lgs 18.08.2000, n°267

IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA Si esprime parere FAVOREVOLE Data 19/11/2025	Il Responsabile dell'Area f.to MARILENA APRIGLIANO
--	---

IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE Si esprime parere FAVOREVOLE Data 19/11/2025	Il Responsabile dell'Area f.to DOMENICO RATTA'
--	---

Il sottoscritto Segretario, visti gli atti d'ufficio ATTESTA Che la presente deliberazione E' divenuta immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n.267/2000 e ss.ii.mm.;	
Il Segretario f.to DR.SSA SAMUELA EGIZIANO	

La Presente deliberazione è copia conforme all'originale.
Cropani 28/11/2025,

Il Segretario
DR.SSA SAMUELA EGIZIANO

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio
Il Messo Responsabile