



## **LA DETERMINAZIONE DEL COSTO CONVENZIONALE DI COSTRUZIONE PER IL SECONDO SEMESTRE 2019**

### **Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 16/2019)<sup>1</sup>**

*(ai sensi dell'articolo 7/III del RUE e del c. 7, art. 4, L.R. n. 15/2013)*

Si richiama innanzitutto la DTO n. 16/2019, del 11.10.2019, le cui disposizioni di carattere generale restano confermate, invariate ed operative.

La presente Revisione n. 1 ha un duplice scopo:

1. Precisare ancora che, in aggiunta ai valori del costo convenzionale di costruzione che vengono individuati con la presente DTO, esiste una eccezione: infatti il punto 6.3.4. della D.A.L. n. 186/2018, come recepito dalla delibera consiliare n. 37 del 28.09.2019, stabilisce: «6.3.4. Per gli strumenti attuativi, comunque denominati, approvati e convenzionati prima del 1° ottobre 2019 o comunque prima dell'atto comunale di recepimento della D.A.L. n. 186/2018, continua a trovare applicazione la previgente disciplina sul contributo di costruzione, fino al termine di validità della convenzione vigente. In caso di proroga della convenzione, necessaria per il completamento dei medesimi strumenti attuativi, trova applicazione la disciplina della presente deliberazione». Pertanto, per tali fattispecie, e solo per queste, resta confermato l'attuale valore del Costo Base di Costruzione previsto nella previgente disciplina, che continuerà ad essere aggiornato annualmente dalla Giunta Comunale, sulla base delle intervenute variazioni dell'Indice ISTAT del costo di un edificio residenziale, con i criteri stabiliti dalla Deliberazione di Consiglio Regionale n. 1098/1999 (scadenza al 30 giugno dell'anno precedente, ad esempio, a partire da gennaio 2020 si dovrà considerare la variazione intervenuta tra il 30 giugno 2018 e il 30 giugno 2019). Il valore aggiornato per il 2020, determinato con prossima deliberazione di Giunta Comunale dal Comune di Castel San Giovanni sarà pari a 662,57 €/mq. Fino al 31.12.2019 invece vale ancora il valore determinato con D.G.C. n. 6 del 18.01.2019 e pari a 656,66 €/mqM;
2. Aggiornare i valori del costo convenzionale (A) alla luce del fatto che quelli stabiliti con la DTO n. 16/2019 si basavano sui valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI vigenti alla data del 11.10.2019, che facevano riferimento al secondo semestre 2018; oggi invece sono disponibili i valori aggiornati al primo semestre 2019 e pertanto i valori (A) devono essere aggiornati ad essi.

Castel San Giovanni, lunedì 18 novembre 2019

IL RESPONSABILE  
DEL SETTORE SVILUPPO URBANO  
ing. Silvano Gallerati



<sup>1</sup> La presente *Disposizione Tecnico Organizzativa* riveste carattere regolamentare.  
Settore Sviluppo Urbano – Sportello Unico per l'Edilizia

1. FUNZIONE RESIDENZIALE								
N.	Zona OMI	Tipologia	Valore di mercato (€/mq)		Stato Conservativo	Valore medio di mercato (€/mq)	A (€/mq)	A (€/mq) Raggiugliato all'ottimo
			Min	Max				
1.1	B1: Centrale/Centro Storico	Abitazioni civili	950,00	1.400,00	Normale	1.175,00	558,12	697,65
1.2		Abitazioni di tipo economico	850,00	1.100,00	Normale	975,00	463,12	578,90
1.3		Box	650,00	850,00	Normale	750,00	356,25	445,31
1.4		Ville e villini	1.600,00	1.900,00	Ottimo	1.750,00	831,25	831,25
1.5	Zona D1: Periferica/viale 2 Giugno, via Illica, via S. Bernardino, via Da Vinci, via Don Mazzocchi	Abitazioni civili	1350,00	1.600,00	Ottimo	1.475,00	700,62	700,62
1.6		Abitazioni di tipo economico	800,00	1.000,00	Normale	900,00	427,50	534,37
1.7		Box	550,00	700,00	Normale	625,00	296,87	371,09
1.8		Ville e villini	1.450,00	1.700,00	Ottimo	1.575,00	748,12	748,12
1.9	Zona E2: Suburbana/Zona Industriale	Abitazioni civili	900,00	1.000,00	Normale	950,00	451,25	564,06
1.10		Abitazioni di tipo economico	650,00	900,00	Normale	775,00	368,12	460,15
1.11		Box	450,00	550,00	Normale	500,00	237,50	296,87
1.12		Ville e villini	1.000,00	1.300,00	Normale	1.150,00	546,25	682,81
1.13	Zona R1: Extraurbana/Rimanente parte del territorio, con frazioni e fabbricati sparsi	Abitazioni civili	800,00	950,00	Normale	875,00	415,65	519,53
1.14		Abitazioni di tipo economico	650,00	800,00	Normale	725,00	344,37	430,47
1.15		Box	400,00	500,00	Normale	450,00	213,75	267,19
1.16		Ville e villini	900,00	1.200,00	Normale	1.050,00	498,75	623,44

2. FUNZIONE COMMERCIALE								
N.	Zona OMI	Tipologia	Valore di mercato (€/mq)		Stato Conservativo	Valore medio di mercato (€/mq)	A (€/mq)	A (€/mq) Raggiugliato all'ottimo
			Min	Max				
2.1	B1: Centrale/Centro Storico	Magazzini	700,00	1.000,00	Normale	850,00	403,75	504,69
2.2		Negozi	1.400,00	1.800,00	Normale	1.600,00	760,00	950,00
2.3	Zona D1: Periferica/viale 2 Giugno, via Illica, via S. Bernardino, via Da Vinci, via Don Mazzocchi	Centri commerciali	1.400,00	2.000,00	Normale	1.700,00	807,50	1.009,37
2.4		Magazzini	500,00	600,00	Normale	550,00	261,25	326,56
2.5		Negozi	1.200,00	1.400,00	Normale	1.300,00	617,50	771,87
2.6	Zona E2: Suburbana/Zona Industriale	Magazzini	450,00	550,00	Normale	500,00	237,50	296,87
2.7	Zona R1: Extraurbana/Rimanente parte del territorio, con frazioni e fabbricati sparsi	Magazzini	450,00	550,00	Normale	500,00	237,50	296,87

3. FUNZIONE TERZIARIA								
N.	Zona OMI	Tipologia	Valore di mercato (€/mq)		Stato Conservativo	Valore medio di mercato (€/mq)	A (€/mq)	A (€/mq) Raggiugliato all'ottimo
			Min	Max				
3.1	B1: Centrale/Centro Storico	Uffici	1.300,00	1.900,00	Normale	1.600,00	760,00	950,00
3.2	Zona D1: Periferica/viale 2 Giugno, via Illica, via S. Bernardino, via Da Vinci, via Don Mazzocchi		880,00	1.050,00	Normale	965,00	458,37	572,97
3.3	Zona E2: Suburbana/Zona Industriale		792,00	880,00	Normale	836,00	451,25	564,06
3.4	Zona R1: Extraurbana/Rimanente parte del territorio, con frazioni e fabbricati sparsi		704,00	836,00	Normale	770,00	365,75	457,19

4. FUNZIONE LOGISTICA*								
N.	Zona OMI	Tipologia	Valore di mercato (€/mq)		Stato Conservativo	Valore medio di mercato (€/mq)	A (€/mq)	A (€/mq) Raggiugliato all'ottimo
			Min	Max				
4.1	B1: Centrale/Centro Storico	Capannoni tipici	450,00	600,00	Normale	525,00	249,38	311,72
4.2	Zona D1: Periferica/viale 2 Giugno, via Illica, via S. Bernardino, via Da Vinci, via Don Mazzocchi		300,00	400,00	Normale	350,00	166,25	207,81
4.3	Zona E2: Suburbana/Zona Industriale	Capannoni industriali	400,00	600,00	Normale	500,00	237,50	296,87
4.4	Zona R1: Extraurbana/Rimanente parte del territorio, con frazioni e fabbricati sparsi		250,00	350,00	Normale	300,00	142,50	178,12

\*: si utilizzano i valori OMI riferiti alla tipologia "Capannoni tipici", o, in mancanza, "Capannoni industriali"