



Al Comune di Casoria

Settore VII - Pianificazione e Controllo del Territorio (SUE)

Al Responsabile del Procedimento: Ing. [REDACTED]

Al Dirigente del Settore: Ing. [REDACTED]

Oggetto: Pratica n. [REDACTED] del 2026 – Permesso di Costruire Ordinario per l'immobile sito in via [REDACTED] (N.C.E.U. Foglio [REDACTED] – Richiedente: [REDACTED]
[REDACTED] Progettista: geom. ROSSI Gennaro.

TRASMISSIONE INTEGRAZIONI E ISTANZA DI RETTIFICA IN AUTOTUTELA DEL CALCOLO DEI CONTRIBUTI DI CONCESSIONE (Punti 13 e 14 della nota prot. 39417/2026).

Il sottoscritto Geom. Gennaro Rossi, in qualità di tecnico progettista e Direttore dei Lavori incaricato della pratica in oggetto, in riscontro alla nota di codesto Spettabile Ufficio prot. n. [REDACTED]-2026, provvede con la presente alla trasmissione di tutti gli elaborati e chiarimenti richiesti ai punti da 1 a 12.

Contestualmente, con riferimento alle richieste economiche formulate ai **punti 13 e 14** della medesima nota (relativi al pagamento di complessivi € 44.816,45), lo scrivente rassegna formale **istanza di riesame e rettifica in autotutela dei conteggi**, evidenziando il palese errore materiale di calcolo commesso dall'Istruttore, per i motivi di fatto e di diritto di seguito esposti:

1. Inesistenza di "Ampliamento" e Ricalcolo degli Oneri sul Differenziale (Punto 13)

Come asseverato nella *Dichiarazione di Stato Legittimo (punto 2)*, nella *Perizia Giurata sullo stato di consistenza (punto 6)* e dimostrato graficamente nelle *Tablelle Planovolumetriche (punto 8)* allegate alla presente, l'intervento consiste in una **ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione** che non genera alcun incremento volumetrico o di superficie rispetto all'organismo preesistente. I dati geometrici reali e legittimati sono infatti i seguenti:

- **Volume Fabbricato Storico Esistente:** mc 1.352,10
- **Volume Fabbricato di Progetto:** mc 1.347,34
- **Saldo Volumetrico Differenziale: - 4,76 mc (Riduzione volumetrica)**

Essendo il saldo volumetrico inferiore a zero, ai sensi della normativa nazionale (D.P.R. 380/01) e regionale campana, **la quota relativa agli Oneri di Urbanizzazione è pari a € 0,00** in quanto non si realizza un aumento del carico urbanistico sul territorio comunale.

Per quanto concerne il **Costo di Costruzione**, si ha sul un **differenziale delle superfici complessive**

$$\begin{aligned} \text{Delta Sc} &= S_{\{c_nuovo\}} - S_{\{c_esistente\}} = \\ &484,86 \text{ mq} - 241,26 \text{ mq} = 243,60 \text{ mq}, \end{aligned}$$

determina un contributo lordo pari a **€ 1.658,92**.

A tale importo va applicata la **riduzione lineare del 20%** disposta dall'**art. 17, comma 4-bis del D.P.R. 380/2001** per gli interventi di ristrutturazione edilizia, per un importo netto definitivo dovuto pari a **€ 1.327,14**.



La richiesta del Comune di € 34.952,80 configura l'errata applicazione delle tariffe sull'intero corpo di fabbrica come se si trattasse di una nuova edificazione su suolo libero.

2. Illegittimità della richiesta del Contributo Straordinario (Punto 14)

Il punto 14 richiede il pagamento di € 9.863,65 a titolo di contributo straordinario ex art. 16, co. 4, lett. d-ter del D.P.R. 380/01. Si ricorda che tale istituto è subordinato all'approvazione di varianti urbanistiche, deroghe o interventi che attribuiscono un *maggior valore immobiliare generato da varianti/incentivi di densificazione* (es. incrementi volumetrici del Piano Casa).

Nel caso di specie, l'intervento avviene nel pieno rispetto delle previsioni del P.U.C. vigente (Zona A) e, come sopra dimostrato, comporta un **decremento del volume complessivo dell'immobile (-4,76 mc)**. Non configurandosi alcun plusvalore da densificazione o incentivo urbanistico rispetto allo stato legittimato, la richiesta di tale contributo è totalmente priva di presupposto normativo.

RIEPILOGO DEI CONTEGGI RETTIFICATI

Voce di Contributo	Importo richiesto dal Comune PDF	Importo Rettificato Corretto	Differenza a Scomputo
Contributo di Costruzione (Art. 16)	€ 34.952,80	€ 1.327,14	- € 33.625,66
Contributo Straordinario	€ 9.863,65	€ 0,00	- € 9.863,65
TOTALE	€ 44.816,45	€ 1.327,14	- € 43.489,31

Tutto ciò premesso, lo scrivente tecnico indica in dettaglio il calcolo della maggiore superficie complessiva che si andrà a realizzare:

Dati del fabbricato esistente

Snr = 50,34 mq (terrazzo e balconi) Superf. Utile 211,06 mq

Sup. complessiva esistente = Su + 60 % di Snr

$$211,06 \text{ mq} + 60\% \cdot 50,34 \text{ mq} = 241,26 \text{ mq}$$

Dati fabbricato nuovo

Snr = 217,80 mq (porticato + balconi) Superf. Utile 354,18 mq (compreso le aree tramezzi)

Sup. complessiva da realizzare = Su + 60 % di Snr

$$354,18 \text{ mq} + 60\% \cdot 217,80 \text{ mq} = 484,86 \text{ mq}$$



Delta Sc =	Sc nuovo	-	Sc esistente
	484,86 mq	-	2 41,26 mq = 243,59 mq

e invita

codesto Spettabile Ufficio a voler correggere l'errore materiale emettendo i nuovi ordinativi di pagamento PagoPa per l'importo legittimamente dovuto di **€ 1.327,14**, al fine di non gravare la ditta richiedente di un esborso non dovuto che inficerebbe la legittimità del titolo abilitativo in corso di rilascio.

Con osservanza,

Casoria, 04/06/2026

Il Progettista e D.L.
Geom. Gennaro Rossi

