COMUNE DI MONTEMARCIANO

Provincia di Ancona

IV Settore – Urbanistica e Ambiente

Servizio edilizia privata

REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

in applicazione del D.P.R. 06/06/2001, n. 380

Approvato con deliberazione del

Consiglio Comunale n. 15 del 30 aprile 2012

In vigore dal 1 giugno 2012

Art. 1 - Determinazione del costo base di urbanizzazione

Ai sensi degli artt. 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 il Comune stabilisce periodicamente, in base alle vigenti disposizioni di legge:

- il costo base per le opere di urbanizzazione primaria per l'edilizia residenziale, turistica, commerciale, direzionale e terziaria;
- il costo base per le opere di urbanizzazione secondaria per l'edilizia residenziale, turistica, commerciale, direzionale e terziaria;
- il costo base per le opere di urbanizzazione per l'edilizia industriale, artigianale e agricola.

In sede di prima applicazione del presente regolamento, detto costo base è determinato in relazione all'aggiornamento ISTAT dei corrispondenti valori di cui alla tabella E del regolamento regionale 23 luglio 1977, n.6.

Art. 2 - Tabelle parametriche

Le tabelle parametriche allegate al presente regolamento determinano:
- tabella A- articolazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per zone omogenee e per tipi di intervento - Edilizia residenziale, turistica, commerciale, direzionale e terziaria;
- tabella B- articolazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per zone omogenee e per tipi di intervento - Edilizia industriale, artigianale e agricola.

La tabella B si applica anche ai casi di cui all'art. 67 della L.R. 34/92.

Art. 3 - Incidenza degli oneri di urbanizzazione in relazione alle zone omogenee

L'incidenza degli oneri per le spese di urbanizzazione primaria e secondaria relative agli insediamenti residenziali, turistici commerciali e direzionali viene determinata moltiplicando il costo base previsto dall'art. 1 per i coefficienti riportati nella tabella A in relazione alle zone omogenee previste dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 ed ai tipi di intervento.

Per le zone prive di strumentazione urbanistica, disciplinate dall'art. 9 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 si applica, per le costruzioni residenziali ricadenti nel perimetro del centro abitato, il costo base; per le costruzioni fuori di detto perimetro il predetto costo base è maggiorato del 50 per cento.

Per tutti i casi non contemplati dal presente regolamento si applicano in via analogica le tariffe delle allegate tabelle, facendo riferimento alle destinazioni d'uso, al livello di urbanizzazione e agli indici fondiari.

Art. 4 Individuazione delle zone omogenee

Ai fini dell'applicazione dei coefficienti di cui alle tabelle A e B, si fa riferimento alle zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 individuate in sede di formazione del Piano Regolatore Generale, comunque denominate.

Per tutti i casi non contemplati dal presente regolamento si applicano in via analogica le tariffe delle allegate tabelle, facendo riferimento alle destinazioni d'uso, al livello di urbanizzazione e agli indici fondiari

Art. 5 - Incidenza degli oneri nelle zone industriali e artigianali

L'incidenza degli oneri per le opere di urbanizzazione relative agli edifici produttivi industriali e artigianali viene determinata moltiplicando il costo base, riferito al metro quadrato di superficie

lorda delle costruzioni, per i coefficienti riportati nella tabella B in relazione alle previsioni di zona e ai tipi di attività produttive.

Sono sottoposti alla normativa di cui al precedente comma tutti gli insediamenti produttivi di qualsiasi tipo che sorgano sul territorio.

Per le zone prive di strumentazione urbanistica, disciplinate dall'art. 9 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 il Comune applica per gli edifici e complessi industriali ed artigianali, il costo base maggiorato del 50 per cento.

Qualora nelle zone territoriali a destinazione industriale e/o artigianale , gli strumenti urbanistici ammettano la localizzazione di attività commerciali al dettaglio, direzionali o turistiche il calcolo degli oneri di urbanizzazione è effettuato moltiplicando il costo base per i coefficienti di cui alla tabella A del presente Regolamento, relativa alle voci Direzionale e commerciale, Turistica alberghiera, Turistica residenziale per le zone omogenee B o C, a seconda che le zone territoriali a destinazione industriale e/o artigianale siano di completamento o di espansione.

Qualora nelle zone territoriali a destinazione industriale e/o artigianale gli strumenti urbanistici ammettano la localizzazione di attività commerciali all'ingrosso (ivi compresi i magazzini di attività commerciali all'ingrosso altrimenti localizzate), il calcolo degli oneri di urbanizzazione è effettuato moltiplicando il costo base per i coefficienti di cui alla tabella B del presente Regolamento. Nel caso di cambio d'uso, anche senza opere, da commercio all'ingrosso a commercio al dettaglio è dovuta la differenza degli oneri di urbanizzazione previsti dalle relative tabelle calcolati alla data del cambio stesso. Nel caso di attività commerciali all'ingrosso che sono esercitate congiuntamente al dettaglio, in quanto consentito dalla legislazione di settore, il calcolo degli oneri di urbanizzazione è effettuato moltiplicando il costo base per i coefficienti di cui alla tabella A del presente Regolamento, limitatamente alla porzione di unità immobiliare destinata alla superficie di vendita, mentre per la restante il calcolo degli oneri di urbanizzazione è effettuato moltiplicando il costo base per i coefficienti di cui alla tabella B.

Qualora nelle zone territoriali a destinazione industriale e/o artigianale, gli strumenti urbanistici ammettano, in connessione alle attività produttive insediate, anche aree espositive non aperte al pubblico, per dette aree il calcolo degli oneri di urbanizzazione è effettuato applicando la tabella B del presente Regolamento.

Qualora nelle zone territoriali a destinazione industriale e/o artigianale, gli strumenti urbanistici ammettano la realizzazione di impianti sportivi, per dette aree il calcolo degli oneri di urbanizzazione è effettuato applicando la tabella B del presente Regolamento.

Gli alloggi per il proprietario o il custode realizzati nell'ambito di edifici produttivi industriali o artigianali e legati agli stessi da vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto sono soggetti al pagamento degli oneri stabiliti dalla tabella B.

Qualora nelle zone territoriali a destinazione industriale e/o artigianale , gli strumenti urbanistici ammettano la localizzazione di residenze il calcolo degli oneri di urbanizzazione è effettuato applicando la tabella A del presente Regolamento relativa alle residenze per le zone omogenee B o C, a seconda che le zone territoriali a destinazione industriale e/o artigianale siano di completamento o di espansione.

Gli spazi espositivi fieristici sono assimilati alle attività produttive artigianali e industriali.

Art. 6 - Edifici a destinazione mista

Quando in una medesima costruzione coesistano unità immobiliari con diversa destinazione d'uso soggetta al pagamento di differenti oneri di urbanizzazione, per ciascuna unità si applica il contributo corrispondente alla sua propria destinazione.

Art. 7
Oneri di urbanizzazione per interventi di nuova costruzione derivanti da trasformazioni permanenti di suolo inedificato senza costruzione di edifici

L'incidenza degli oneri per le opere di urbanizzazione relative agli interventi qualificati "di nuova costruzione" dall'art. 3 del DPR n. 380/2001 consistenti in trasformazioni permanenti del suolo inedificato senza la costruzione di edifici, viene determinata applicando il costo base per le zone industriali/artigianali, ridotto del 50%, alla superficie interessata dalla trasformazione permanente del suolo finalizzata alla realizzazione di infrastrutture, impianti, depositi, attività all'aperto.

Art. 8 - Scomputo totale o parziale del contributo

Lo scomputo totale o parziale del contributo, previsto dall'art. 16, secondo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, può essere effettuato nel rispetto della vigente normativa in materia di lavori pubblici e previo specifico atto autorizzativo se trattasi di intervento edilizio diretto.

Nel caso di opere di urbanizzazione eseguite a scomputo per interventi edilizi all'interno di piani attuativi disciplinati da convenzione, sono scomputati i relativi oneri esclusivamente entro il termine di validità del piano attuativo stesso. Scaduti i termini della convenzione non potranno essere scomputati gli oneri di urbanizzazione anche se le opere sono state eseguite.

Art. 9 - Definizione e modalità di calcolo di superfici e volumi

La superficie dell'edificio, al quale va applicato il contributo per metro quadrato determinato ai sensi dei precedenti articoli, viene calcolato sommando la superficie di ciascun piano delimitata dal filo esterno della muratura e/o pilastratura perimetrale.

Il volume dell'edificio, al quale va applicato il contributo per metro cubo determinato ai sensi dei precedenti articoli, viene calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano delimitata dal filo esterno della muratura e/o della pilastratura perimetrale, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti.

Per la parte di edificio interrato il volume destinato a residenza viene assimilato al volume realizzabile fuori terra nella misura del cinquanta per cento di quello effettivo; fatto salvo quanto previsto dal comma 6, il volume interrato destinato ad autorimesse private, a cantine, deposito-ripostiglio e locali accessori della residenza nonché a locali per impianti tecnici viene valutato nella misura del venticinque per cento di quello effettivo.

Per la parte di edificio interrato il volume destinato ad uffici, ad attività direzionali, commerciali, turistiche e relative pertinenze viene assimilato al volume realizzabile fuori terra nella misura del cinquanta per cento di quello effettivo.

Per gli edifici destinati ad attività produttive industriali ed artigianali la superficie del piano interrato viene assimilato alla superficie realizzabile fuori terra nella misura del cinquanta per cento di quella effettiva; per la parte di edificio parzialmente interrato la superficie destinata ad attività produttive industriali ed artigianali viene computata per intero.

Le autorimesse di cui all'art. 41 sexies della L. 1150/42 non sono computate ai fini del volume dell'edificio al quale va applicato il contributo a condizione che siano rese pertinenziali, con atto di vincolo registrato e trascritto, delle nuove costruzioni realizzate, anche qualora superino i minimi stabiliti dal citato articolo stesso.

I volumi entro terra debbono misurarsi rispetto alla superficie del terreno circostante definita secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato.

Sono esclusi dal calcolo del volume i «volumi tecnici» strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda dello stesso, quali extracorsa degli ascensori e del vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Sono inoltre esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non utilizzabili, le logge se di uso pubblico, i porticati e le porzioni di porticato se di uso pubblico, i balconi, le pensiline e gli elementi a carattere ornamentale. Sono inoltre esclusi dal calcolo del volume e della superficie i maggiori spessori delle murature esterne e dei solai, finalizzati al contenimento del consumo energetico, ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale n. 14 del 17/06/2008.

Art. 10 - Riferimento temporale per la determinazione del contributo

Gli oneri di urbanizzazione sono determinati con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, anche nei casi di rilascio del permesso in sanatoria; in caso di intervento soggetto a SCIA o DIA gli oneri di urbanizzazione sono determinati con riferimento alla data di presentazione della segnalazione o denuncia.

Art. 11 - Ristrutturazione e ampliamento di edifici unifamiliari

Agli effetti del presente regolamento, si intendono per edifici unifamiliari sia gli edifici singoli, con tutti i fronti perimetrali esterni direttamente areati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare, sia quelli, che pur costruiti in aderenza ad altri fabbricati, costituiscono una struttura edilizia funzionalmente autonoma. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.

Gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento "una tantum" quando gli stessi non superino la misura del 20% di edifici unifamiliari in tutte le zone urbanistiche incluse la zone agricole.

Nel caso di ristrutturazione di un edificio unifamiliare, accompagnata da un aumento del volume superiore del 20% rispetto a quello esistente, si applicano gli oneri di urbanizzazione previsti per la ristrutturazione estesi a tutto il volume dell'edificio di progetto (esistente ed in ampliamento). Nel caso di solo ampliamento volumetrico senza ristrutturazione dell'esistente, si applicano gli oneri di urbanizzazione previsti dalla tabella A per gli interventi di nuova costruzione, estesi al solo volume dell'ampliamento.

Art. 12 - Suddivisione di unità immobiliari

La suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità, effettuata senza opere o con opere non riconducibili alla ristrutturazione edilizia, non è assoggettato al versamento degli oneri di urbanizzazione in quanto, non trattandosi di intervento assoggettato a permesso di costruire, non comporta il versamento del contributo di costruzione, secondo i criteri di onerosità stabiliti dal D.P.R. n. 380/2001.
Il criterio di cui sopra è valido per unità immobiliari di qualunque destinazione.

Art. 13 - Fusione di unità immobiliari

La fusione di più unità immobiliari effettuata senza interventi di ristrutturazione edilizia e senza mutamento della destinazione d'uso non è soggetta al versamento degli oneri di urbanizzazione.

Art. 14 - Mutamento della destinazione d'uso

Il mutamento della destinazione d'uso effettuato senza opere non comporta versamento degli oneri di urbanizzazione, in conformità ai contenuti degli art. 4 e 5 della L.R. n. 14/1986.

Il mutamento della destinazione d'uso, che implichi variazioni in aumento degli standard urbanistici, effettuato con opere minime non riconducibili alla ristrutturazione edilizia, è soggetto alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione come differenza tra le somme dovute per la nuova destinazione d'uso e quelle dovute per la legittima destinazione in atto riferite alle nuove costruzioni. Eventuali differenze negative non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.

Il mutamento della destinazione d'uso effettuato nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia è oneroso e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione è determinato mediante applicazione del costo base moltiplicato per i coefficienti della corrispondente riga della tabella A.

Art. 15 - Cumulo di più interventi

Qualora nei cinque anni successivi all'ultimazione dei lavori sullo stesso immobile vengano effettuati più interventi non onerosi tali da configurarsi nel loro insieme come interventi di ristrutturazione edilizia, gli oneri di urbanizzazione sono comunque dovuti e sono calcolati con tariffe riferite al momento dell'ultimo intervento.

Art. 16 - Varianti ai titoli abilitativi

Le varianti al titolo abilitativo edilizio che hanno rilevanza ai fini della corresponsione degli oneri di urbanizzazione comportano la corrispondente determinazione di questi ultimi con le tariffe vigenti alla data di rilascio del permesso di costruire o in caso di intervento soggetto a SCIA o DIA con riferimento alla data di presentazione della segnalazione.

Art. 17 - Riduzione o esonero dagli oneri di urbanizzazione

Per la riduzione o esonero dagli oneri di urbanizzazione valgono le disposizioni stabilite dall'art. 17, comma 3 del D.P.R. 380/2001.

Art. 18 - Adeguamento degli oneri di urbanizzazione

In assenza di provvedimenti regionali, gli oneri di urbanizzazione sono adeguati annualmente nella misura della variazione ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

ALLEGATI AL REGOLAMENTO

Tabella A

ARTICOLAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA PER ZONE OMOGENEE E TIPI DI INTERVENTO

Edilizia residenziale, turistica, commerciale, direzionale e terziaria

Interventi	Zone omogenee							
	A		B		C		E	
	I	II	I	II	I	II	I	II
Interventi previsti dall'art. 17, comma 1 del D.P.R. 380/2001	0,2	0,3	0,3	0,4	0,4	0,5	0,6	0,7
Interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10-comma 1-lett. c) del DPR n. 380/2001, senza mutamento di destinazione d'uso o aumento delle superfici utili di calpestio	0,3	0,4	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,8
Interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10-comma 1-lett. c) del DPR n. 380/2001, con mutamento di destinazione d'uso o aumento delle superfici utili di calpestio	0.5	0.6	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1
Nuove costruzioni mediante demolizioni e ricostruzioni senza aumento di volume	0.7	0.8	0.8	0.9	1	1	1.5	1.5
Nuove costruzioni residenziali	0.9	0.9	1	1	1.2	1.2	2	2
Nuove costruzioni interv. cooperative a proprietà indivisa in zone PEEP	0.6	0.6	0.7	0.7	0.8	0.8	2	2
Nuove costruzioni direzionali, commerciali e terziarie	1	1	1.1	1.1	1.2	1.2	2	2
Nuove costruzioni turistico-alberghiere	0.7	0.8	0.8	0.9	1	1	2	2

LEGENDA: A - centri storici; B - zone di completamento; C - zone di espansione; E - zone agricole.

Tabella B

ARTICOLAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA PER ZONE OMOGENEE E TIPI DI INTERVENTO

Edilizia industriale, artigianale e agricola

Interventi	Zone omogenee	
	B *Completamento*	D *Espansione*
Ristrutturazione edifici per attività produttive artigianali/industriali	0,3	0,4
Ampliamento edifici per attività produttive artigianali/industriali	0,6	0,8
Nuovi edifici per attività produttive artigianali/industriali	0.8	1
Ristrutturazione edifici per attività produttive artigianali/industriali nell'ambito degli insediamenti di cui all'art. 27 Legge 865/71	0.2	0.3
Ampliamento edifici per attività produttive artigianali/industriali nell'ambito degli insediamenti di cui all'art. 27 Legge 865/71	0.4	0.5
Nuovi edifici per attività produttive artigianali/industriali nell'ambito degli insediamenti di cui all'art. 27 Legge 865/71	0.6	0.8
Ristrutturazione edifici per attività produttiva agricola (art. 67 L.R. 34/92)	0,4	
Ampliamento edifici per attività produttiva agricola (art. 67 L.R. 34/92)	0,7	
Nuovi edifici per attività produttiva agricola (art. 67 L.R. 34/92)	1	
Ristrutturazione edifici per attività commerciali all'ingrosso	0,6	0,8
Ampliamento edifici per attività commerciali all'ingrosso	1,2	1,6
Nuovi edifici per attività commerciali all'ingrosso	1.6	2
Impianti sportivi	1	1