

**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE) E DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001 E DELLA L.R. 34/1992.**

Testo vigente	Testo modificato
<p><i>TITOLO I</i> <i>DISPOSIZIONI GENERALI</i></p> <p><i>Articolo 1 - Oggetto</i></p> <p>1. Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa e dal presente regolamento.</p>	<p><i>TITOLO I</i> <i>DISPOSIZIONI GENERALI</i></p> <p><i>Articolo 1 - Oggetto</i></p> <p><b><i>invariato</i></b></p>
<p><i>Articolo 2 - Momento di determinazione del contributo di costruzione</i></p> <p>1. Il contributo di costruzione è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, anche nei casi di rilascio del permesso in sanatoria.</p>	<p><i>Articolo 2 - Momento di determinazione del contributo di costruzione</i></p> <p><b><i>invariato</i></b></p>
<p><i>Articolo 3 - Esclusioni e riduzioni del contributo di costruzione</i></p> <p>1. Il contributo di costruzione non è dovuto nei casi previsti:</p> <p>a) dall'articolo 6, commi 1 e 2 (attività edilizia libera), e dall'articolo 17, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;</p> <p>b) dall'articolo 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989, n. 122;</p> <p>c) per le superfici pavimentate al di sopra delle coperture dei piani interrati, in cui non siano presenti logge o altri manufatti.</p> <p>d) negli altri casi espressamente disciplinati dalla normativa vigente.</p> <p>2. Agli effetti del presente regolamento, si intendono per edifici unifamiliari sia gli edifici</p>	<p><i>Articolo 3 - Esclusioni e riduzioni del contributo di costruzione</i></p> <p><b><i>invariato</i></b></p>

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 o aventi in comune i muri divisorii, costituiscono una struttura edilizia funzionalmente autonoma. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.

3. Il contributo di costruzione non è dovuto 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. Altresì il contributo di costruzione non è dovuto in ogni caso per gli interventi da realizzare nelle zone agricole ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo professionale.

4. Nel caso di ristrutturazione di un edificio unifamiliare, accompagnata da un aumento del volume superiore del 20% rispetto a quello esistente, si applica il contributo di costruzione previsto per la ristrutturazione esteso a tutto il volume dell'edificio esistente, mentre per l'aumento volumetrico si applica il contributo di costruzione previsto per gli interventi di nuova costruzione, secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria (IF), esteso al solo volume dell'ampliamento. Nel caso di solo ampliamento volumetrico senza ristrutturazione dell'esistente, si applicano gli oneri di urbanizzazione previsti dalla Tabella C per gli interventi di nuova costruzione, secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria (IF), estesi al solo volume dell'ampliamento.

5. Sono soggetti alla corresponsione della quota di contributo di costruzione commisurata ai soli oneri di urbanizzazione i seguenti interventi:

- a) interventi di edilizia residenziale, anche su edifici esistenti, convenzionati ai sensi degli articoli 17, comma 1, e 18 del D.P.R. n. 380/2001;
- b) interventi di edilizia residenziale, per la realizzazione della prima abitazione, ai sensi

<p>dell'articolo 17, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, fermo restando quanto disposto dall'articolo 9 della legge 25 marzo 1982, n. 94;</p> <p>c) interventi edilizi destinati ad attività produttive, industriali ed artigianali ai sensi dell'articolo 19 del D.P.R. n. 380/2001, ivi inclusi i magazzini al servizio delle stesse attività. I contributi dovuti per detti interventi sono disciplinati dall'articolo 9 del presente regolamento, "Determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione per gli edifici industriali-artigianali";</p> <p>d) interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato ai sensi dell'articolo 17, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001;</p> <p>e) (soppresso).</p>	
<p><i>Articolo 4 – Definizione e modalità di calcolo del volume e della superficie dell'edificio ai fini dell'applicazione del contributo</i></p> <p>1. Il volume dell'edificio al quale va applicato il contributo per metro cubo secondo i costi di cui alla Tabella A ed alla Tabella B allegate, 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.</p> <p>1.bis La superficie dell'edificio, al quale va applicato il contributo per metro quadrato secondo il costo di cui alla Tabella D allegata, viene calcolato sommando la superficie di ciascun piano delimitata dal filo esterno della muratura e/o pilastratura perimetrale.</p> <p>2. Per la parte di edificio interrato il volume destinato a residenza, ad uffici ed attività produttive viene assimilato al volume realizzabile fuori terra nella misura del cinquanta per cento di quello effettivo. Il volume interrato destinato ad autorimesse private - salvo quanto stabilito dall'articolo 3, comma 1, lettera b), del presente regolamento - cantine, deposito-ripostiglio, a locali accessori della residenza ed a locali per impianti tecnici viene valutato nella misura del venticinque per cento di quello effettivo.</p>	<p><i>Articolo 4 – Definizione e modalità di calcolo del volume e della superficie dell'edificio ai fini dell'applicazione del contributo</i></p> <p><b><i>invariato</i></b></p>

2.bis 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.

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

La porzione interrata è calcolata con la seguente fomula:

$$V \text{ int.} = (SI/P) * S$$

ove

SI – superficie delle facciate entro terra

P – perimetro esterno del piano di riferimento

S – Sul del piano di riferimento

4. Sono esclusi dal calcolo del volume:

a) 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, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione;

b) i sottotetti non utilizzabili, i porticati e le porzioni di porticato se di uso pubblico, i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli elementi a carattere ornamentale;

c) i volumi tecnici esclusivamente adibiti a contenere gli impianti tecnologici aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione purché controsoffittati;

d) i volumi, le superfici e i rapporti di copertura di cui all'articolo 8 della legge regionale 17 giugno 2008, n. 14 "Norme per l'edilizia sostenibile" e all'art. 11, comma 1, del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE).

**TITOLO II**  
**ONERI DI URBANIZZAZIONE**

*Articolo 5 - Incidenza degli oneri di urbanizzazione*

1. Il comune di Fano, ai sensi degli artt.16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, stabilisce l'incidenza delle opere di urbanizzazione sulla base dei costi di riferimento delle tabelle parametriche allegate al presente regolamento che determinano:

Tabella A: incidenza per ogni metro cubo edificato, degli oneri di urbanizzazione primaria riferita ad un insediamento tipo in zona di completamento con un indice di fabbricabilità fondiaria  $1 < i f < = 2$  mc/mq;

Tabella B: incidenza media per ogni metro cubo edificato degli oneri di urbanizzazione secondaria;

Tabella C: articolazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per zone omogenee e per tipi di intervento;

Tabella D: incidenza delle opere di urbanizzazione per ogni metro quadrato di superficie utile edificabile destinata ad insediamenti industriali e artigianali;

Tabella E: incidenza degli oneri di urbanizzazione parametrata in relazione alle previsioni di zona e tipi d'intervento;

Tabella F: incidenza degli oneri di urbanizzazione relativa ai complessi turistici ricettivi complementari;

Tabella G: incidenza degli oneri di urbanizzazione relativa agli interventi edilizi minimi di cui all'Articolo 12 – Usi del suolo. Attività che comportano interventi edilizi minimi.

Per la determinazione di detta incidenza debbono essere osservate le norme contenute nei successivi articoli.

2. Le opere di urbanizzazione e le infrastrutture possono anche essere situate all'esterno dell'area dove si realizzano gli interventi edificatori, purché svolgano una funzione servente rispetto a questi.

3. Il comune di Fano determina, per effetto dell'applicazione dei parametri di cui al

**TITOLO II**  
**ONERI DI URBANIZZAZIONE**

*Articolo 5 - Incidenza degli oneri di urbanizzazione*

*invariato*

<p>presente regolamento, il contributo per le opere di urbanizzazione dovuto rispettivamente:</p> <p>a) per le costruzioni residenziali, turistiche, commerciali e direzionali;</p> <p>b) per gli insediamenti industriali e artigianali.</p> <p>4. Per tutti i casi non contemplati dal presente regolamento si applicano in via analogica le tariffe delle allegare tabelle, facendo riferimento alle destinazioni d'uso, al livello di urbanizzazione e agli indici fondiari.</p> <p>5. il Comune di Fano determina il costo base di urbanizzazione primaria e secondaria desumendolo dalla Tabella A e dalla Tabella B per l'edilizia residenziale, turistica, commerciale e direzionale e dalla Tabella D per gli edifici industriali-artigianali.</p> <p>6. Ai fini dell'applicazione dei coefficienti di cui alla Tabella C, 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.</p>	
<p><i>Articolo 6 - Determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente agli insediamenti residenziali, turistici, commerciali e direzionali</i></p> <p>1. 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 dalla Tabella A e dalla Tabella B per i coefficienti riportati nella Tabella C, in relazione alle zone omogenee previste dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 ed ai tipi di intervento.</p> <p>2. Per le zone prive di strumentazione urbanistica, disciplinate dall'art. 9 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 il comune di Fano applica, per le costruzioni residenziali ricadenti nel perimetro del centro abitato, il costo base determinato dalla Tabella A e dalla Tabella B; per le costruzioni fuori di detto perimetro il predetto costo base è maggiorato del 50 per cento.</p>	<p><i>Articolo 6 - Determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente agli insediamenti residenziali, turistici, commerciali e direzionali</i></p> <p><b><i>invariato</i></b></p>

<p>3. (soppresso)</p> <p>4. Sono considerati interventi per attività commerciali e direzionali di tipo avanzato, ai fini del presente regolamento, le attività di produzione e fornitura di servizi tecnici, informatici e di telecomunicazione. Il contributo per tali tipi di attività è calcolato sulla base delle aliquote relative alle attività commerciali.</p>	
<p><i>Articolo 7 – Soppresso</i></p>	<p><i>Articolo 7 – già soppresso</i></p>
<p><i>Articolo 8 - Determinazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione relative alla predisposizione ed attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari</i></p> <p>1. L'incidenza delle opere di urbanizzazione relative alla predisposizione ed attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei itineranti e simili, viene determinato, sulla base del costo contenuto nella Tabella F in relazione alle superfici delle unità di soggiorno temporaneo.</p> <p>2. Per unità di soggiorno temporaneo si considera lo spazio attrezzato avente la superficie utile per la sistemazione di una tenda roulotte o altro mobile itinerante o simili.</p> <p>3. Il contributo di cui al comma 1 è dovuto in aggiunta a quello concernente il permesso di costruire per le costruzioni edilizie effettuate nel complesso turistico, per le quali il contributo stesso è determinato secondo le norme generali.</p> <p>4. Le opere interne al complesso turistico al servizio delle unità di soggiorno temporaneo, quali la rete di distribuzione elettrica, le opere per lo smaltimento dei rifiuti, le strade interne, i parcheggi, le attrezzature di uso riservate agli utenti sono a totale carico del titolare del permesso di costruire e non sono compensabili con il contributo previsto nel presente articolo.</p> <p>5. Le strutture balneari sono soggette al pagamento degli oneri di urbanizzazione previsti alla voce “Direzionale e commerciale”</p>	<p><i>Articolo 8 - Determinazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione relative alla predisposizione ed attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari</i></p> <p><b><i>invariato</i></b></p>

<p>in zona B, salvo quelle in area demaniale che lo sono limitatamente agli esercizi di somministrazione e ai capanni centrali.</p>	
<p><i>Articolo 9 - Determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione relativamente agli insediamenti per attività produttive</i></p> <p>1. L'incidenza degli oneri per le opere di urbanizzazione relative agli edifici produttivi industriali e artigianali viene determinata moltiplicando il costo base previsto dalla Tabella D, riferita al metro quadrato di superficie delle costruzioni, per i coefficienti riportati nella Tabella E in relazione alle previsioni di zona e ai tipi di attività produttive.</p> <p>2. Sono sottoposti alla normativa di cui al precedente comma tutti gli insediamenti produttivi di qualsiasi tipo che sorgano sul territorio.</p> <p>3. Qualora nelle zone territoriali a destinazione industriale e/o artigianale, gli strumenti urbanistici ammettano, in connessione alle attività produttive insediate, anche spazi per esposizioni di merci sia prodotte che commercializzate oppure magazzini di vendita commerciali al dettaglio, per detti spazi e magazzini il calcolo degli oneri di urbanizzazione e il calcolo delle aree di standard urbanistico da cedere o della corrispondente monetizzazione, sono effettuati applicando la Tabella C allegata al presente Regolamento. Resta fermo quanto previsto dall'art. 14 comma 1 del presente regolamento.</p> <p>4. Ai sensi dell'articolo 19, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, la realizzazione di 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</p>	<p><i>Articolo 9 - Determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione relativamente agli insediamenti per attività produttive</i></p> <p><b><i>invariato</i></b></p>



comunale in base a parametri che la Regione definisce nonché in relazione ai tipi di attività produttiva, in sede di rilascio del permesso di costruire o, in caso di DIA, da chi presenta la denuncia.

5. 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 determinato dalla Tabella D maggiorato del 50 per cento.

6. 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 applicando la Tabella E del presente Regolamento.

7. 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 E del presente Regolamento.

8. 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 applicando la tabella E 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 applicando la tabella C del presente Regolamento, limitatamente alla porzione di unità immobiliare destinata alla superficie di

<p>vendita, mentre per la restante il calcolo degli oneri di urbanizzazione è effettuato applicando la tabella E.</p> <p>9. 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 E.</p> <p>10. 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 C 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.</p> <p>11. Gli spazi espositivi fieristici sono assimilati alle attività produttive artigianali e industriali.</p>	
<p><i>Articolo 10 - Suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità</i></p> <p>1. Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due unità, la superficie utile sulla quale applicare il contributo di costruzione, di cui alla prima riga della Tabella C o, in caso di edifici produttivi artigianali-industriali, quelli di cui alla prima riga della Tabella E, è quella relativa alla nuova unità immobiliare dove vengono realizzati nuovi impianti e servizi; nei casi in cui sia difficile l'individuazione materiale delle nuove unità, il contributo, qualora si verificata una variazione in aumento del carico urbanistico, va applicato all'unità immobiliare di minore superficie.</p> <p>2. Qualora la suddivisione dell'unità immobiliare in due o più unità non comporti modifiche strutturali o mutamenti di destinazione d'uso e avvenga con l'esecuzione di minime opere edilizie (es. chiusura di una porta, realizzazione di un tramezzo), e gli oneri di urbanizzazione siano già stati in precedenza comunque versati, l'intervento è soggetto al solo versamento del costo di costruzione.</p>	<p><i>Articolo 10 - Suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità</i></p> <p><b><i>invariato</i></b></p>

<p>3. La suddivisione di una unità immobiliare in 3 unità è soggetta al pagamento del contributo di costruzione relativamente all'intero intervento, secondo i parametri di cui alla prima riga della Tabella C o, in caso di edifici produttivi artigianali-industriali, quelli di cui alla prima riga della Tabella E.</p>	
<p><i>Articolo 11 - Fusione di più unità immobiliari</i></p> <p>1. La fusione di più unità immobiliari non è soggetta al versamento del contributo di costruzione se non comporta interventi di ristrutturazione edilizia e/o mutamento della destinazione d'uso, non realizzando in quest'ultimo caso un aumento del carico urbanistico.</p>	<p><i>Articolo 11 - Fusione di più unità immobiliari</i></p> <p><b><i>invariato</i></b></p>
<p><i>Articolo 12 - Usi del suolo. Attività che comportano interventi edilizi minimi</i></p> <p>1. Il presente regolamento stabilisce apposite aliquote per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere nel caso dei seguenti "interventi edilizi minimi", come da Tabella G allegata:</p> <p>a) soppresso;</p> <p>b) per gli impianti di distribuzione carburante e servizi annessi viene stabilito come parametro il metro quadrato riferito all'intera area di pertinenza dell'impianto, coperto o scoperto, comprensivo degli spazi di manovra e degli spazi connessi all'attività (autolavaggio, parcheggi, ecc.), applicando l'aliquota di cui all'allegata Tabella G. Resta fermo che le costruzioni (bar, negozi, ecc.) sono soggette al contributo di costruzione previsto secondo il tipo di attività svolta (commerciale, artigianale, ecc.);</p> <p>c) per l'utilizzo di aree a scopo di stoccaggio e deposito di materiali, per un periodo superiore ad un anno, viene stabilito come parametro il metro quadrato riferito a tutta la superficie interessata dal deposito applicando l'aliquota di cui all'allegata Tabella G.;</p> <p>d) soppressa;</p> <p>e) per le strutture precarie a servizio delle strutture ricettive e dei pubblici servizi finalizzati al ristoro, svago e divertimento, di cui all'art. 71 bis, comma 1, del regolamento edilizio comunale, installate su suolo privato,</p>	<p><i>Articolo 12 - Usi del suolo. Attività che comportano interventi edilizi minimi</i></p> <p><b><i>invariato</i></b></p>

<p>per periodi superiori ad un anno, viene stabilito come parametro il metro quadrato riferito alla superficie delle stesse applicando l'aliquota di cui all'allegata Tabella G. Sono esonerate le strutture precarie che non hanno fini di lucro. Qualora venga richiesto il rinnovo dell'autorizzazione delle suddette strutture verrà ricalcolato il contributo con le medesime modalità.</p> <p>2. Per gli impianti sportivi privati (piscine, palestre, ecc.) si applicano le tariffe di cui alla Tabella E allegata.</p>	
<p><i>Articolo 13 - Destinazioni miste</i></p> <p>1. Quando sono realizzati interventi che comprendono diverse destinazioni d'uso il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è calcolato con riferimento a ciascuna di esse.</p>	<p><i>Articolo 13 - Destinazioni miste</i></p> <p><b><i>invariato</i></b></p>
<p><i>Articolo 14 - Mutamento della destinazione d'uso</i></p> <p>1. Ai sensi dell'articolo 19, comma 3 del D.P.R. n. 380/200134, qualora la destinazione d'uso delle costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi o delle costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17 del medesimo D.P.R., venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.</p> <p>2. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo edilizio e, in assenza o indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.</p>	<p><i>Articolo 14 - Mutamento della destinazione d'uso</i></p> <p><b><i>invariato</i></b></p>

<p><i>Articolo 15 - Mutamento della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie</i></p> <p>1. Il mutamento della destinazione d'uso che comporta il passaggio dell'immobile dall'una all'altra delle seguenti categorie:  a) destinazioni residenziali,  b) destinazioni produttive, industriali o artigianali,  c) destinazioni turistico-ricettive,  d) destinazioni commerciali e direzionali,  e) destinazioni agricole,  è oneroso e, in assenza di opere edilizie ma in presenza dell'aumento del carico urbanistico indotto dalla nuova destinazione d'uso del manufatto<sup>35</sup>, determina la corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione, se dovuto, e all'incidenza degli oneri di urbanizzazione.</p> <p>2. Nei casi di cui al comma 1, l'importo del contributo di costruzione è pari alla differenza tra le somme dovute per la nuova destinazione d'uso e quelle dovute per la legittima destinazione in atto. Eventuali differenze negative non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.</p>	<p><i>Articolo 15 - Mutamento della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie</i></p> <p><b><i>invariato</i></b></p>
<p><i>Articolo 16 - Soppresso</i></p>	<p><i>Articolo 16 – già soppresso</i></p>
<p><i>Articolo 17 - Cessione gratuita delle aree e scomputo degli oneri di urbanizzazione</i></p> <p>1. La cessione gratuita a favore del Comune della proprietà delle aree per le opere di urbanizzazione, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standard), deve avvenire a tutti gli effetti contestualmente alla stipula della convenzione. In presenza di costruzioni che insistono sulle aree da cedere, ovvero per altri motivi adeguatamente giustificati, può essere ammessa la deroga al principio della cessione contestuale alla stipula della convenzione, in tal caso deve essere dato atto, in convenzione, dei motivi che hanno determinato il rinvio.</p> <p>2. Nei casi di attuazione ad intervento diretto previa stipula di convenzione, previsti</p>	<p><i>Articolo 17 - Cessione gratuita delle aree e scomputo degli oneri di urbanizzazione</i></p> <p>1. La cessione gratuita a favore del Comune della proprietà delle aree per le opere di urbanizzazione, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standard), deve avvenire a tutti gli effetti contestualmente alla stipula della convenzione. In presenza di costruzioni che insistono sulle aree da cedere, ovvero per altri motivi adeguatamente giustificati, può essere ammessa la deroga al principio della cessione contestuale alla stipula della convenzione, in tal caso deve essere dato atto, in convenzione, dei motivi che hanno determinato il rinvio.</p> <p>2. Nei casi di attuazione ad intervento diretto previa stipula di convenzione, previsti</p>

nell'elaborato del PRG, "Schede tecniche dei comparti unitari", e nel caso di lavori di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione, devono essere allegati alla richiesta di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione;

a) la progettazione a livello esecutivo delle opere da realizzare, completa di tutti gli elaborati grafici, relazione tecnica, computo metrico estimativo redatto sulla base del prezzario regionale integrato dal prezzario ASET;

b) lo schema di convenzione, da approvarsi da parte della Giunta Comunale.

3. L'esatta esecuzione delle opere a scomputo del contributo di costruzione è garantita a favore del Comune con apposita fidejussione rilasciata, con le modalità determinate dal Comune stesso, anteriormente al rilascio del titolo abilitativo edilizio e comunque prima dell'esecuzione dei lavori. La fidejussione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorata del 10%, a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel corso dell'esecuzione, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato.

4. Gli uffici comunali competenti, nell'ambito dell'istruttoria sul progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, valutano la fattibilità delle opere da realizzare, la congruità dei prezzi, il costo complessivo dell'opera ed esprimono, ricorrendone i presupposti, il proprio parere favorevole.

5. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, unitamente allo schema di convenzione, è approvato dalla Giunta comunale. In seguito alla stipula della convenzione viene rilasciato il titolo abilitativo edilizio.

6. Salvo quanto disposto al comma successivo, l'aveente titolo all'esecuzione dei lavori assume il ruolo di stazione appaltante e deve osservare quanto stabilito dal Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture,

nell'elaborato del PRG, "Schede tecniche dei comparti unitari", e nel caso di lavori di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione, devono essere allegati alla richiesta di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione;

a) la progettazione a livello esecutivo delle opere da realizzare, completa di tutti gli elaborati grafici, relazione tecnica, computo metrico estimativo redatto sulla base del prezzario regionale integrato dal prezzario ASET;

b) lo schema di convenzione, da approvarsi da parte della Giunta Comunale.

3. L'esatta esecuzione delle opere a scomputo del contributo di costruzione è garantita a favore del Comune con apposita fidejussione rilasciata, con le modalità determinate dal Comune stesso, anteriormente al rilascio del titolo abilitativo edilizio e comunque prima dell'esecuzione dei lavori. La fidejussione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorata del 10%, a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel corso dell'esecuzione, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato.

4. Gli uffici comunali competenti, nell'ambito dell'istruttoria sul progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, valutano la fattibilità delle opere da realizzare, la congruità dei prezzi, il costo complessivo dell'opera ed esprimono, ricorrendone i presupposti, il proprio parere favorevole.

5. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, unitamente allo schema di convenzione, è approvato dalla Giunta comunale. In seguito alla stipula della convenzione viene rilasciato il titolo abilitativo edilizio.

6. Salvo quanto disposto al comma successivo, l'aveente titolo all'esecuzione dei lavori assume il ruolo di stazione appaltante e deve osservare quanto stabilito dal Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, come

come previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g) e comma 2, nonché dagli articoli 121 e 122 del decreto legislativo n. 163/2006; pertanto, provvede ad individuare la ditta esecutrice delle opere di urbanizzazione con la procedura di cui all'articolo 122, comma 8, e presenta all'Ufficio urbanistica del Comune, almeno 15 giorni prima dell'effettivo inizio delle opere di urbanizzazione, una dichiarazione sostitutiva attestante che tale procedura è avvenuta nel rispetto del Codice dei contratti, allegando a tal fine i seguenti documenti:

- copia della lettera d'invito;
- elenco dei soggetti invitati;
- verbale di aggiudicazione;
- copia del contratto di appalto stipulato con l'aggiudicatario;
- dati del soggetto aggiudicatore, con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'articolo 40 del Codice dei contratti.

6bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.16 comma 7 del D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii., di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Il computo metrico estimativo delle predette opere è redatto sulla base del prezzario regionale integrato dal prezzario ASET, prevedendo un ribasso pari al 15% dell'importo complessivo delle stesse.

7. Nei casi in cui non sono previste opere di urbanizzazione né cessioni di aree al Comune, e l'intervento è subordinato all'uso pubblico delle aree, il privato si impegna con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto a propria cura e spese.

8. Il Comune, nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare

previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g) e comma 2, nonché dagli articoli 121 e 122 del decreto legislativo n. 163/2006; pertanto, provvede ad individuare la ditta esecutrice delle opere di urbanizzazione con la procedura di cui all'articolo 122, comma 8, e presenta all'Ufficio urbanistica del Comune, almeno 15 giorni prima dell'effettivo inizio delle opere di urbanizzazione, una dichiarazione sostitutiva attestante che tale procedura è avvenuta nel rispetto del Codice dei contratti, allegando a tal fine i seguenti documenti:

- copia della lettera d'invito;
- elenco dei soggetti invitati;
- verbale di aggiudicazione;
- copia del contratto di appalto stipulato con l'aggiudicatario;
- dati del soggetto aggiudicatore, con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'articolo 40 del Codice dei contratti.

6bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.16 comma 7 del D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii., di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Il computo metrico estimativo delle predette opere è redatto sulla base del prezzario regionale integrato dal prezzario ASET, prevedendo un ribasso pari al 15% dell'importo complessivo delle stesse.

7. Nei casi in cui non sono previste opere di urbanizzazione né cessioni di aree al Comune, e l'intervento è subordinato all'uso pubblico delle aree, il privato si impegna con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto a propria cura e spese.

**8. Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria il Comune, nell'effettuare la**

<p>direttamente ai sensi del comma 1, può determinare lo scomputo dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle di urbanizzazione secondaria, tenendo conto della circostanza che dette opere, oltre a svolgere una funzione servente rispetto all'area di intervento, siano di interesse generale.</p> <p>9. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune. Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il soggetto interessato alla loro realizzazione dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune.</p> <p>10. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo – salvi i casi di forza maggiore - di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre gli interessi legali a decorrere dalla data prevista per l'ultimazione dei lavori.</p> <p>11. Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.</p>	<p><b>valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente ai sensi del comma 1, può consentire lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e di quelli di urbanizzazione secondaria, tenendo conto della circostanza che dette opere, oltre ad essere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, siano di interesse generale. In tal caso trova applicazione il comma 4 dell'art.36 del D.Lgs.50/2016 con esecuzione diretta da parte del titolare del Permesso di costruire. Viceversa, in caso di opere di urbanizzazione primaria non funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio o nel caso di opere di urbanizzazione secondaria, si applica il comma 3 dell'art.36 del D.Lgs.50/2016 e s.m.i..</b></p> <p>9. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune. Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il soggetto interessato alla loro realizzazione dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune.</p> <p>10. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo – salvi i casi di forza maggiore - di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre gli interessi legali a decorrere dalla data prevista per l'ultimazione dei lavori.</p> <p>11. Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.</p>
<p><i>Articolo 18 - Adeguamento del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione</i></p> <p>1. 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.</p>	<p><i>Articolo 18 - Adeguamento del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione</i></p> <p><b><i>invariato</i></b></p>



<p><i>Articolo 19 - Varianti al titolo abilitativo edilizio</i></p> <p>1. Le varianti al titolo abilitativo edilizio che hanno rilevanza ai fini della corresponsione degli oneri di urbanizzazione comportano la corrispondente rideterminazione 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.</p>	<p><i>Articolo 19 - Varianti al titolo abilitativo edilizio</i></p> <p><b><i>invariato</i></b></p>
	<p><b><i>Articolo 19-bis – Contributo straordinario per interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.</i></b></p> <p><b>1. Ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter), il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, calcolato dall'Amministrazione Comunale, è erogato nella misura del 50 per cento dalla parte privata al Comune sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.</b></p> <p><b>2. Il contributo straordinario è calcolato secondo i criteri e le modalità stabiliti nell'Allegato H al presente Regolamento.”</b></p>
<p><b><i>TITOLO III COSTO DI COSTRUZIONE</i></b></p> <p><i>Art. 20 - Criteri generali per la determinazione del costo di costruzione</i></p> <p>1. Ai sensi dell'articolo 16, comma 9, del D.P.R. n. 380/2001, il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato dalla Regione. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in assenza di tali</p>	<p><b><i>TITOLO III COSTO DI COSTRUZIONE</i></b></p> <p><i>Art. 20 - Criteri generali per la determinazione del costo di costruzione</i></p> <p><b><i>invariato</i></b></p>

<p>determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, con provvedimento dirigenziale, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).</p> <p>2. Ai sensi dell'articolo 16, comma 10, del D.P.R. n. 380/200141, nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, i costi di costruzione relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n. 380/200142, non possono superare i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 1 del presente articolo.</p>	
<p><i>Articolo 21 - Esclusioni del contributo per il costo di costruzione</i></p> <p>1. Non sono soggetti al contributo per il costo di costruzione: gli interventi previsti dall'articolo 3, commi 1 e 5, del presente regolamento.</p>	<p><i>Articolo 21 - Esclusioni del contributo per il costo di costruzione</i></p> <p><b><i>invariato</i></b></p>
<p><i>Articolo 22 - Aliquote da applicare al costo di costruzione</i></p> <p>1. Le aliquote da applicare al costo di costruzione di cui all'articolo 20, in relazione alle caratteristiche tipologiche ed alla ubicazione per zone omogenee, sono determinate come segue:</p> <p>a) per la parte residenziale delle costruzioni e relativamente a ciascuno degli alloggi costituenti le costruzioni stesse, in base alla tabella A) allegata al regolamento regionale 28 febbraio 1979, n. 9 ("Determinazione della quota dei contributo di concessione commisurata al costo di costruzione degli edifici"), che fa riferimento alla superficie utile abitabile.</p> <p>b) per le pertinenze non residenziali delle costruzioni, in base alla tabella B) allegata al citato regolamento regionale, che fa riferimento alla superficie netta.</p>	<p><i>Articolo 22 - Aliquote da applicare al costo di costruzione</i></p> <p><b><i>invariato</i></b></p>

<p>2. L'aliquota da applicare al costo di costruzione di cui all'articolo 20, stabilita in relazione alle caratteristiche costruttive delle abitazioni, è determinata in base alla tabella C) allegata al citato regolamento regionale.</p> <p>3. La media delle aliquote di cui ai commi precedenti si somma ai coefficienti riportati nella tabella D) allegata al regolamento regionale e riferita all'ubicazione del Comune.</p> <p>4. Le aliquote risultanti in base ai commi precedenti, applicate al costo di costruzione di cui all'articolo 20, di ciascuno dei singoli alloggi costituenti l'edificio, determina l'ammontare del contributo dovuto per ciascuna unità abitativa, ivi incluse le eventuali pertinenze non residenziali. La somma di tali contributi singolarmente determinati costituisce il contributo complessivo afferente al titolo abilitativo edilizio quale quota del costo di costruzione dell'intero edificio, come da prospetto E allegato al regolamento regionale n. 9/1979.</p> <p>5. Il contributo per i nuovi edifici, aventi destinazione residenziale e turistica, commerciale e direzionale è determinato applicando le disposizioni di cui ai commi precedenti in riferimento al costo di costruzione della sola parte residenziale dell'edificio; nonché applicando l'aliquota stabilita dal Consiglio comunale al costo di costruzione complessivo della parte destinata ad attività turistica, commerciale e direzionale e relativi accessori, anche se l'incidenza della superficie di detta parte non sia superiore al 25 per cento della superficie utile abitabile.</p> <p>6. Il contributo calcolato secondo i commi precedenti, ai sensi dell'articolo unico del regolamento regionale 7 dicembre 1982, n. 13, non potrà risultare comunque superiore al 10 per cento del costo di costruzione determinato in base all'articolo 20 commi 1 e 2 del presente regolamento.</p>	
<p><i>TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI</i></p> <p><i>Articolo 23 – Norme transitorie</i></p>	<p><i>TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI</i></p> <p><i>Articolo 23 – Norme transitorie</i></p>

<p>1. (soppresso)</p> <p>2. Per gli interventi effettuati ai sensi degli articoli 1 e 1 bis della Legge Regionale 22/2009, fermo restando quanto stabilito dall'articolo 6 della citata Legge e dall'articolo 13, comma 8 della Legge Regionale 22/2011, si applicano gli importi previgenti all'approvazione del presente regolamento.</p> <p>3. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si fa riferimento alle disposizioni del regolamento edilizio comunale e a quelle contenute nella normativa regionale e nazionale vigente.</p>	<p>1. (già soppresso)</p> <p><b>2. Per gli interventi effettuati ai sensi degli articoli 1 e 1 bis della Legge Regionale 22/2009 si applicano gli importi previgenti all'approvazione del presente regolamento.</b></p>
---	---

**ALLEGATI AL REGOLAMENTO**

**TABELLA A - COSTO DI RIFERIMENTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

<b>€/mc 14,05</b>
<b>€/mc 8,31</b> (Per gli interventi effettuati ai sensi degli articoli 1 e 1 bis della Legge Regionale 22/2009 - art.23 c.2 del presente Regolamento)

**TABELLA B - COSTO DI RIFERIMENTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

<b>€/mc 13,09</b>
<b>€/mc 6,27</b> (Per gli interventi effettuati ai sensi degli articoli 1 e 1 bis della Legge Regionale 22/2009 - art.23 c.2 del presente Regolamento)

**TABELLA C - ARTICOLAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA PER ZONE OMOGENEE**

Interventi	Zone omogenee							
	A		B		C		E	
	I	II	I	II	I	II	I	II
Suddivisione unità immobiliari ed interventi previsti all'art.17, c.1 del D.P.R. 380/2001	0,10	0,20	0,10	0,20	0,30	0,40	0,40	0,50
Interventi di ristrutturazione edilizia	0,20	0,30	0,20	0,30	0,40	0,50	0,60	0,60
Interventi di ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione o aumento delle superfici utili di calpestio	0,40	0,50	0,40	0,50	0,70	0,80	0,90	0,90
Ristrutturazione edifici unifamiliari con ampliamento >20%	0,40	0,50	0,40	0,50	0,60	0,70	0,90	0,90
Nuove costruzioni mediante demolizioni e ricostruzioni senza aumento di volume	0,70	0,80	0,70	0,80	1,00	1,00	1,50	1,50
Nuove costruzioni con indice di fabbricabilità fondiaria $I_f \leq 1$ mc/mq	1,00	1,00	1,10	1,10	1,40	1,40	2,00	2,00
Nuove costruzioni con indice di fabbricabilità fondiaria $1 < I_f \leq 2$ mc/mq	0,90	0,90	1,00	1,00	1,20	1,20	2,00	2,00
Nuove costruzioni con indice di fabbricabilità fondiaria $I_f > 2$ mc/mq	0,80	0,80	0,80	0,80	1,00	1,00	2,00	2,00
Interv. Cooperative a prop. Indivisa zone PEEP	0,60	0,60	0,60	0,60	0,80	0,80	2,00	2,00
Direzionale e commerciale	0,90	0,90	0,90	0,90	1,10	1,10	1,90	1,90
Turistica alberghiera	0,60	0,70	0,60	0,70	0,90	0,90	1,90	1,90
Turistica residenziale $I_f \leq 1$ mc/mq	0,90	0,80	1,00	0,80	1,40	1,20	1,90	1,90
Turistica residenziale $1 < I_f \leq 2$ mc/mq	0,80	0,70	0,90	0,70	1,30	1,10	1,90	1,90
Turistica residenziale $I_f > 2$ mc/mq	0,70	0,60	0,80	0,60	1,20	1,00	1,90	1,90

**TABELLA D - COSTO DI RIFERIMENTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE  
ZONE INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI - ARTIGIANALI**

<b>€/mq 14,11</b>
<b>€/mq 8,35</b> (Per gli interventi effettuati ai sensi degli articoli 1 e 1 bis della Legge Regionale 22/2009 - art.23 c.2 del presente Regolamento)

**TABELLA E - PARAMETRI ZONE INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
ARTIGIANALI/INDUSTRIALI**

INTERVENTO	COMPLETAMENTO	ESPANSIONE
Suddivisione unità immobiliari edifici industriali/artigianali	0,10	0,20
Ristrutturazione edifici industriali/artigianali	0,20	0,30
Ampliamento edifici industriali/artigianali	0,60	0,80
Nuovi edifici industriali/artigianali	0,80	1,00
Nuovi edifici industriali/artigianali nell'ambito degli insediamenti di cui all'art.27 L.865/1971	0,60	0,80
Costruzione di capanni agricoli	1,00	1,00
Suddivisione unità immobiliari edifici per attività commerciali all'ingrosso	0,30	0,40
Ristrutturazione edifici per attività commerciali all'ingrosso	0,50	0,60
Ampliamento edifici per attività commerciali all'ingrosso	1,20	1,60
Nuovi edifici per attività commerciali all'ingrosso	1,60	2,00

**TABELLA F - COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PER METRO QUADRATO DI  
AREA D'INSEDIAMENTO PER I COMPLESSI TURISTICO-RICETTIVI  
COMPLEMENTARI**

	Superficie per unità di sogg. temporaneo		
	< 80 mq.	da 80 mq. a 100 mq.	oltre 100 mq.
Costo opere di urbanizzazione €/mq	€/mq 4,29	€/mq 3,93	€/mq 3,58

**TABELLA G - INTERVENTI DI CUI ALL'ART.12 – USI DEL SUOLO. ATTIVITA' CHE  
COMPORNO INTERVENTI EDILIZI MINIMI**

Impianti di distribuzione carburanti – aree di pertinenza	€/mq	1,26
Aree stoccaggio e deposito materiali	€/mq	1,26
Strutture precarie art.71bis c.1 REC	€/mq/anno	5,39

## **ALLEGATO H - CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO ai sensi dell'art.16 comma 4 lettera d-ter) del DPR N.380/2001.**

### **1 - FINALITÀ**

In conformità a quanto disposto dall'art.16 c.4 lettera d-ter) del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii., il presente Regolamento disciplina la corresponsione del Contributo Straordinario di Costruzione (CS) pari al 50% della valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale contributo attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Per “*contesto in cui ricade l'intervento*” si intende una zona appartenente all'area di intervento oppure prossima ad essa in considerazione di una logica che miri ad una visione condivisa degli spazi, delle aree e delle infrastrutture ad una scala maggiore per la collettività.

### **2 - AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il presente Regolamento si applica a tutti i casi di variante urbanistica al Piano Regolatore Generale (anche tramite Sportello Unico Attività Produttive) ed ai Permessi di costruire in deroga.

Sono esclusi:

- tutti i procedimenti di Variante già adottati alla data di approvazione del presente Regolamento;
- le Varianti generali al PRG;
- le Varianti attuate tramite Accordi di Programma ai sensi del D.Lgs. n. 267/2000;
- le Varianti eseguite ai sensi della L.R. n.22/2011 (PORU);
- le Varianti in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, "*Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria*", convertito con la legge 6 agosto 2008, n.133;
- le Varianti/gli interventi non soggetti al versamento del contributo di costruzione disciplinati dall'art.17 comma 3 del DPR 380/2001;
- le Varianti relative all'approvazione di progetti di opere pubbliche.

### **3 - DEFINIZIONI**

**CS: Contributo Straordinario di Costruzione:** è il contributo straordinario di cui all'art.16 comma 4 lettera d-ter) del DPR 380/2001, aggiuntivo rispetto al contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) di cui al medesimo art.16 e disciplinato dal “REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE” approvato con D.C.C. n.107 del 03.05.2012 e ss.mm.ii.;

**SUL:** è la **Superficie Utile Lorda** dell'immobile realizzabile o esistente;

**SUL\_EQ: Superficie Utile Lorda Equivalente** dell'immobile da realizzare o esistente in variante urbanistica qualora l'incremento o cambio d'uso siano espressi in cubatura; tale superficie equivalente è così determinata:

- destinazione non produttiva: mc volume in variante/3,00 ml
- destinazione produttiva: mc volume in variante/4,50 ml

**ST: Superficie Territoriale** dell'area di intervento;

**VM - Valore medio:** è la media tra il valore massimo ed il valore minimo dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia delle Entrate;

**Vmi - Valore medio OMI iniziale:** è la media tra il valore massimo ed il valore minimo dei valori OMI pubblicati al momento del calcolo relativi alla destinazione originaria o in essere qualora la variante non comporti variazione di destinazione d'uso ma solo incremento volumetrico/di SUL;

**Vmf - Valore medio OMI finale:** è la media tra il valore massimo ed il valore minimo dei valori OMI pubblicati al momento del calcolo relativi alla destinazione finale;

**VAM: Valore agricolo medio** pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia delle Entrate;

**Ia - Incidenza area:** è un coefficiente relativo all'incidenza dell'area sul valore complessivo dell'edificio/manufatto, pari a 0,2 per destinazione NON produttiva, pari a 0,3 per destinazione produttiva, come desunto dall'art.36 comma 7 del D.L. 4 luglio 2006, n. 223 convertito con modificazioni dalla L. 4 agosto 2006, n. 248.

#### **4 - METODOLOGIA DI CALCOLO**

Il Contributo Straordinario è calcolato dal Responsabile del Procedimento.

Il calcolo del Contributo Straordinario è funzione della differenza tra il valore di mercato dell'immobile prima della trasformazione ed il valore di mercato dell'immobile dopo la trasformazione, secondo l' Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio. Il contributo si determina a seconda delle seguenti casistiche, tenuto conto che lo stesso è commisurato al 50% dell'aumento di valore desunto, secondo la “*modalità sintetica plusvalore*” di cui all'art.14 D.G.R. n.1156 del 01/08/2012:

a) Cambio di destinazione d'uso di un'area inedificata o cambio di destinazione d'uso immobile esistente, totale o parziale, in riferimento alla sola parte oggetto di cambio:

$$CS = [(Vmf - Vmi) * SUL] * Ia * 50\%$$

b) Variante per incremento cubatura o SUL di un immobile esistente, quando non è noto il termine SUL, ricorrendo alla superficie utile lorda equivalente:

$$CS = [(Vmf - Vmi) * SULe] * Ia * 50\%$$

Qualora non vi sia cambio di destinazione d'uso, si applica la seguente formula:

$$CS = Vmi * SULe * Ia * 50\%$$

c) Cambio di destinazione d'uso di un'area agricola:

$$CS = (Vmf * SUL * Ia - VAM * ST) * 50\%$$

d) Permesso di costruire in deroga: Variazione di cubatura/superficie o altri parametri: a seconda dei



dati noti si procede con le formule di cui alle lettere a) o b);

Nel caso in cui le varianti o gli interventi in deroga abbiano ad oggetto edifici/aree esistenti e/o prevedano edifici/aree con destinazioni non riconducibili a quelle per le quali l'OMI fornisce dati, i competenti uffici procederanno per analogia ovvero mediante procedimenti di stima indiretti o analitici; in tal caso potrà essere di supporto il ricorso alla modalità analitico-estimativa di cui all'art.14 c.3 lettera a) del Regolamento di attuazione della L.R. Marche n.22/20011 approvato con D.G.R. n.1156 del 01/08/2012 e di seguito riportato:

“... ”

*Modalità analitico-estimativa plusvalore =  $V_m \text{ post} - V_m \text{ ante} - \text{costo di trasformazione}$*

*In questo caso i costi di trasformazione entrano nel calcolo del plusvalore, che è quindi variabile per ogni ambito territoriale di trasformazione interno al PORU e deve essere valutato singolarmente da parte dell'amministrazione comunale. Tale modalità prende in considerazione non solo il valore del suolo ma anche le altre voci relative al costo di trasformazione:*

*Costi di costruzione;*

*Costi di progettazione;*

*Costi finanziari;*

*Costi urbanistici;*

*Eventuali costi di bonifica;*

*Costi di mitigazione dei rischi geologici e sismici;*

*Altro.*

“... ”

Laddove, ai sensi dell' art.14 c.1 della D.G.R. n.1156 del 01/08/2012:

*“ $V_m \text{ ante}$  = valore di mercato prima della trasformazione riferito allo stato di fatto e di diritto dell'area, espressione quindi della edificabilità intrinseca;*

*$V_m \text{ post}$  = valore di mercato dopo la trasformazione riferito allo stato dell'area trasformata, espressione quindi della edificabilità aggiuntiva, come definita dal comma 4 dell'art.13 ai fini della perequazione”.*

## **5 - MODALITÀ E TEMPISTICHE DI VERSAMENTO**

Il Contributo Straordinario è erogato in versamento finanziario e/o cessione di aree o immobili.

A) Nel caso di versamento finanziario, esso è corrisposto al Comune nelle seguenti modalità:

### **Varianti al PRG:**

il Contributo Straordinario viene corrisposto entro 90 gg dall'approvazione della variante ad esclusione delle Varianti SUAP per cui il pagamento viene effettuato al ritiro del Titolo unico ovvero rateizzato come descritto di seguito:

### **Permessi di costruire in deroga/Titolo Unico:**

all'atto del ritiro del titolo edilizio insieme al contributo di costruzione di cui all'art.16 del DPR 380/2001; qualora si decida di avvalersi di rateizzazione, valgono tutte le disposizioni di cui alla Determina Dirigenziale n.1089 del 10/06/2013 e di seguito riportate:

- Inoltro dell'apposita richiesta di rateizzazione come da modello allegato alla suddetta Determinazione, sottoscrivendo le clausole ivi contenute;
- Versamento dell'importo relativo alla prima rata, pari ad ¼ (un quarto) della somma totale del Contributo Straordinario, da corrispondere presso la Tesoreria del Comune di Fano – CASSA DI

RISPARMIO DI FANO P.ZZA XX SETTEMBRE o tramite bollettino di c/c postale n. 11005618 intestato al Comune di Fano, specificando la causale "contributo straordinario art.16 c.4 lettera d-ter) - prat. N. ....Ditta:.....";

- Presentazione della ricevuta del versamento della prima rata di cui al punto precedente al S.U.A.E./S.U.A.P, prima del ritiro del Permesso di Costruire/Titolo Unico;
- Presentazione di polizza fidejussoria bancaria o di assicurazione abilitata con le seguenti esatte specifiche:
  - Durata 24 mesi;
  - Garanzia di un importo pari alle rate ancora da corrispondere maggiorate del 40% (quaranta per cento);
  - Rinuncia al beneficio della preventiva escussione ex art. 1944 del codice civile;
  - Rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 II comma del codice civile;
  - Il pagamento al Comune garantito dovrà avvenire a semplice richiesta scritta del Comune stesso entro 30 gg dal ricevimento della richiesta medesima;
  - Per qualsiasi controversia il Foro competente è quello di Pesaro;
  - La polizza rimarrà comunque efficace fino a che non sia svincolata mediante il benessere dell'Amministrazione Comunale;
  - Qualora il concessionario non ottemperasse od ottemperasse in parte agli obblighi stabiliti, la compagnia fidejubente si impegna a mettere a disposizione del Comune di Fano, a semplice richiesta, la somma garantita. In difetto della regolarizzazione delle rate entro i termini temporali previsti, la compagnia fidejubente è obbligata al pagamento delle maggiorazioni previste all'art.42 del D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii..
  - Non verranno accettate cauzioni o polizze emesse da intermediari finanziari e, relativamente alle polizze emesse da Compagnie assicurative, verranno accettate unicamente cauzioni prestate da Compagnie assicurative di primaria importanza e che abbiano una raccolta premi annua nel ramo cauzioni di almeno € 500.000,00.

B) Nel caso di corresponsione tramite cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità o edilizia residenziale sociale:

Le modalità e tempistiche di cessione saranno stabilite da apposito Schema di convenzione approvato contestualmente alla Variante ovvero preliminarmente al rilascio del titolo edilizio. La stipula e cessione degli immobili dovranno avvenire entro 90 gg dall'approvazione della Variante ovvero preliminarmente al rilascio del titolo edilizio, con ogni onere e spesa a carico del soggetto richiedente.

C) Nel caso di corresponsione tramite realizzazione di opere pubbliche:

L'importo, le modalità ed i tempi di progettazione, realizzazione, collaudo e cessione sono oggetto di apposita convenzione da stipularsi preliminarmente all'adozione della variante ovvero prima del rilascio del titolo edilizio in deroga/convenzionato, nel rispetto delle disposizione di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs.50/16 e ss.mm.ii. e con tutte le garanzie fidejussorie necessarie.