



Comune di Chiaravalle

Provincia di Ancona

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

**REGOLAMENTO
PER LA DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA
DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001 E DELLA L.R. 34/92**

Approvato con delibera di C.C. n. 3 del 12/01/2017
Aggiornato con delibere di C.C. n. 35 del 26/11/2020 e n. 5 del 21/01/2021

INDICE

Art. 1	Incidenza degli oneri di urbanizzazione: tabelle parametriche
Art. 2	Adempimenti del Comune
Art. 3	Determinazione del costo base di urbanizzazione
Art. 4	Incidenza degli oneri di urbanizzazione in relazione alle zone omogenee
Art. 5	Individuazione delle zone omogenee
Art. 6	Incidenza degli oneri per gli edifici produttivi
Art. 7	Edifici a destinazione mista
Art. 8	Incidenza degli oneri per i complessi turistici ricettivi complementari
Art. 9	Scomputo totale o parziale del contributo
Art. 10	Definizione e modalità di calcolo di superfici e volumi
Art. 11	Riferimento temporale per la determinazione del contributo
Art. 12	Ristrutturazione e ampliamento di edifici unifamiliari
Art. 13	Suddivisione di unità immobiliari
Art. 14	Fusione di unità immobiliari
Art. 15	Mutamento della destinazione d'uso
Art. 16	Cumulo di più interventi
Art. 17	Varianti ai titoli abilitativi
Art. 18	Riduzione o esonero dagli oneri di urbanizzazione
Art. 19	Adeguamento degli oneri di urbanizzazione
Art. 20	Garanzie per rateizzazione pagamento contributi di urbanizzazione

Art. 1 Incidenza degli oneri di urbanizzazione: tabelle parametriche

Il Comune di Chiaravalle, 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 media, per ogni metro cubo edificato, degli oneri di urbanizzazione primaria per l'edilizia residenziale, turistica, commerciale e direzionale; tabella B - incidenza media, per ogni metro cubo edificato, degli oneri di urbanizzazione secondaria per l'edilizia residenziale, turistica, commerciale e direzionale; tabella C - articolazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per zone omogenee e per tipi di intervento di cui alla lett. a) del seguente art. 2; tabella D - incidenza media delle opere di urbanizzazione, per ogni metro quadrato di superficie utile edificabile destinata ad insediamenti industriali e artigianali; tabella E - articolazione degli oneri di urbanizzazione parametrata in relazione alle previsioni di zona e tipi d'intervento di cui alla lett. b) del seguente art. 2; tabella F - incidenza degli oneri di urbanizzazione relativa ai complessi turistico-ricettivi complementari; Per la determinazione di detta incidenza debbono essere osservate le norme contenute nei successivi articoli.

Art. 2 Adempimenti del Comune

Il Comune di Chiaravalle determina, per effetto della applicazione dei parametri di cui al presente regolamento, il contributo per le opere di urbanizzazione dovuto rispettivamente: a) per le costruzioni residenziali, turistiche, commerciali e direzionali;

b) per gli insediamenti industriali e artigianali.

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

Art. 3 Determinazione del costo base di urbanizzazione

Il Comune di Chiaravalle determina il costo base di urbanizzazione primaria e secondaria desumendolo dalle tabelle A e B per l'edilizia residenziale, turistica, commerciale e direzionale, dalla tabella D per le zone industriali e artigianali e dalla tabella F per gli insediamenti turistici ricettivi complementari.

Art. 4 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 dalle tabelle A e 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.

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

Art. 5 Individuazione delle zone omogenee

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.

Art. 6 Incidenza degli oneri per gli edifici produttivi

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.

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

L'onere relativo alle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e a quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche è a totale carico dell'intestatario del titolo abilitativo.

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.

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 applicando la tabella C 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 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 vendita, mentre per la restante il calcolo degli oneri di urbanizzazione è effettuato applicando la tabella E.

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.

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.

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.

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

Art. 7 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. 8 Incidenza degli oneri per i complessi turistici ricettivi complementari

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione relativi alla predisposizione ed attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei itineranti e simili, viene determinata dal Comune sulla base del costo contenuto nella tabella F in relazione alle superfici delle unità di soggiorno temporaneo.

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.

Il contributo di cui al precedente articolo è dovuto in aggiunta a quello concernente il titolo abilitativo per le costruzioni edilizie effettuate nel complesso turistico, per le quali il contributo stesso è determinato secondo le norme generali.

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 dell'intestatario del titolo abilitativo e non sono compensabili con il contributo previsto nel presente articolato.

Art. 9 Scomputo totale o parziale del contributo

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo, previsto dall'art. 16, secondo comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il comune, nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente, tiene distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

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.

Art. 10 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 calcolata 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, depositori postiglio 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 pertinentziali 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 e attraverso l'utilizzo delle ordinarie formule geometriche per il calcolo dei volumi..

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.

Art. 11 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. 12 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 con 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 (tabella C, riga quattro) 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 C per gli interventi di nuova costruzione, secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria (IF), estesi al solo volume dell'ampliamento.

Art. 13 Suddivisione di unità immobiliari

Il frazionamento di unità immobiliari, di qualunque destinazione, è disciplinato dal DPR n. 380/2001 (Testo Unico in materia Edilizia), sia per quanto attiene la definizione dell'intervento che per l'eventuale assoggettamento a contributo di costruzione.

Art. 14 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. 15 Mutamento della destinazione d'uso

Il mutamento della destinazione d'uso effettuato con o senza opere è oneroso e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione è dovuta per intero ogni qualvolta implichi l'aumento del carico urbanistico, ovvero l'aumento degli standards urbanistici di cui al D.M. 1444/68; in tali casi, la corresponsione degli oneri di urbanizzazione è pari a quella della riga tre della tabella C.

Art. 16 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. 17 Varianti ai titoli abilitativi

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 CILA con riferimento alla data di presentazione della segnalazione.

Art. 18 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. 19 Adeguamento degli oneri di urbanizzazione

Ai sensi dell'art. 16 comma 6 del D.P.R. 380/2001 ogni 5 anni il Comune, con Delibera di Consiglio Comunale, provvede ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli insediamenti produttivi in base agli indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

Art. 20 Garanzie per rateizzazione pagamento contributi di urbanizzazione

Ove la legge disponga la rateizzazione dei contributi di urbanizzazione, gli obbligati sono tenuti a prestare opportune garanzie mediante la stipula a favore del Comune di Chiaravalle di apposita polizza fideiussoria.

La garanzia fideiussoria, a scelta dell'appaltatore, può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La garanzia dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del fideiussore, con allegato documento di identità o, se sottoscritta da un procuratore, dovrà essere allegato documento di identità del medesimo e copia autenticata della relativa procura notarile.

La polizza dovrà riportare obbligatoriamente le seguenti principali clausole:

- impegno del fidejussore a versare la somma garantita al Comune di Chiaravalle, a semplice prima richiesta dell'ente e senza eccezioni;
- rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- competenza del Foro di Ancona per le eventuali controversie tra Ente garantito e società di assicurazione o Istituto bancario o Istituto di intermediazione finanziaria;
- durata non inferiore al periodo per il quale sono previste le rateizzazioni degli oneri ed efficacia a favore del Comune sino al momento della liberazione del Contraente dagli oneri ed obblighi attraverso comunicazioni di svincolo o consegna dell'originale della polizza da parte del Comune.

ALLEGATI AL REGOLAMENTO

Tabella A

COSTO DI RIFERIMENTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	€/mc 21,62
--	------------

Tabella B

COSTO DI RIFERIMENTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	€/mc 19,57
--	------------

Tabella C

 ARTICOLAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA PER ZONE OMOGENEE
 lett. a) art. 2

ZONE OMOGENEE		A		B		C		E	
ONERI DI URBANIZZAZIONE		I	II	I	II	I	II	I	II
INTERVENTI	suddivisione unità immobiliari e interventi previsti art. 17, comma 1 del D.P.R. 380/2001	0.1	0.2	0.2	0.3	0.3	0.4	0.4	0.5
	ristrutturazione edilizia	0.2	0.3	0.3	0.4	0.4	0.5	0.6	0.6
	ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione o aumento delle S.U.L., ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione senza aumento di volume	0.4	0.5	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	0.9
	ristrutturazione di edifici unifamiliari con ampliamento > 20%	0.5	0.6	0.6	0.7	0.7	0.8	1	1
	ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione o aumento delle S.U.L., anche mediante demolizione e ricostruzione senza aumento di volume, nei soli casi interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria	0.7	0.8	0.8	0.9	1	1	1.5	1.5
	nuove costruzioni con indice fabbricabilità fondiaria $I_f \leq 1$ mc/mq	1	1	1.2	1.2	1.4	1.4	2	2
nuove costruzioni con indice fabbricabilità fondiaria $1 < I_f \leq 2$	0.9	0.9	1	1	1.2	1.2	2	2	
nuove costruzioni con indice fabbricabilità fondiaria $I_f > 2$	0.8	0.8	0.9	0.9	1	1	2	2	
interventi cooperative a proprietà indivisa in zone PEEP	0.6	0.6	0.7	0.7	0.8	0.8	2	2	
direzionale e commerciale	1	1	1.1	1.1	1.2	1.2	2	2	
turistica alberghiera	0.7	0.8	0.8	0.9	1	1	2	2	
turistica residenziale $I_f \leq 1$	1	0.9	1.2	1	1.5	1.3	2	2	
turistica residenziale $1 < I_f \leq 2$	0.9	0.8	1.1	0.9	1.4	1.2	2	2	
turistica residenziale $I_f > 2$	0.8	0.7	1	0.8	1.3	1.1	2	2	

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

Tabella D

COSTO DI RIFERIMENTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE ZONE ARTIGIANALI – INDUSTRIALI	€/mq 24,10
--	------------

Tabella E

ARTICOLAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI - INDUSTRIALI lett. b) art. 2

EDIFICI	INTERVENTI	Zone completamento	Zone espansione
edifici artigianali/industriali	suddivisione unità immobiliari	0.2	0.3
	ristrutturazione	0.3	0.4
	ampliamento	0.6	0.8
	nuovi edifici	0.8	1
edifici artigianali/industriali nell'ambito degli insediamenti di cui all'art. 27 Legge 865/71	suddivisione unità immobiliari	0.1	0.2
	ristrutturazione	0.2	0.3
	ampliamento	0.4	0.6
	nuovi edifici	0.6	0.8
edifici artigianali/industriali in zona agricola	suddivisione unità immobiliari	0.2	0.2
	ristrutturazione	0.3	0.3
	ampliamento	0.7	0.7
	nuovi edifici	1	1
edifici commerciali all'ingrosso	suddivisione unità immobiliari	0.3	0.4
	ristrutturazione	0.5	0.6
	ampliamento	1.2	1.6
	nuovi edifici	1.6	2

Tabella F

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

superficie per unità di soggiorno temporaneo	<80 mq	Da 80 a 100 mq	>100 mq
COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE	8,98 €/mq	8,23 €/mq	7,48 €/mq

