



COMUNE DI CASTELFIDARDO

Provincia di Ancona



Settore Urbanistica - Edilizia Privata



REGOLAMENTO

PER IL CALCOLO E LA DETERMINAZIONE
DEL CONTRIBUTO:

di Costruzione;

per il Trattamento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi,
per la Sistemazione dei luoghi e sanzioni edilizie

(ai sensi del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001)

- Testo Unico in Materia di Edilizia

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 82 del 20/07/2004

1^ Variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 7 del 16/02/2012

2^ Variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 23 del 07/04/2016

SOMMARIO

Art. 1 - Premessa	4
Art. 2 - Ambito di applicazione	4
Art. 3 - Urbanizzazione delle Aree	4
Art. 4 - Incidenza degli oneri di urbanizzazione: tabelle parametriche	4
Art. 5 - Adempimenti del Comune	5
Art. 6 - Determinazione del costo base di urbanizzazione	5
Art. 7 - Incidenza degli oneri di urbanizzazione in relazione alle zone omogenee	5
Art. 8 - Individuazione delle zone omogenee	5
Art. 9 - Incidenza degli oneri per gli edifici produttivi	5
Art. 10 - Incidenza degli oneri per i complessi turistici ricettivi complementari	6
Art. 11 - Calcolo dei volumi e delle superfici	6
a) Oneri di urbanizzazione	
b) Costo di costruzione	
Art. 12 - Contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi ed alla sistemazione dei luoghi, ove ne siano alterate le caratteristiche	7
Art. 13 - Interventi su edifici esistenti	8
a) Cambio destinazione d'uso	
b) Demolizione e Ricostruzione	
c) Restauro e Ristrutturazione	
d) Frazionamento	
e) Fusione	
Art. 14 - Usi del Suolo - attività che comportano interventi edilizi minimi e/o assenti	10
Art. 15 - Esenzioni	10
Art. 16 - Riduzioni	10
Art. 17 - Restituzione del contributo di costruzione	10
Art. 18 - Completamento lavori	11
Art. 19 - Modalità di pagamento del contributo di costruzione	11
Art. 20 - Precisazioni strutture precarie - pertinenze	11
Art. 21 - Conclusioni	12
Riferimenti normativi e giurisprudenziali	13

TABELLE ALLEGATE AL REGOLAMENTO:

TABELLA A: COSTO DI RIFERIMENTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	14
TABELLA B: COSTO DI RIFERIMENTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	14
TABELLA C: ONERI DI URBANIZZAZIONE PER ZONE OMOGENEE – RESIDENZIALI / COMMERCIALE / TURISTICO	14
TABELLA D: COSTO DI RIFERIMENTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE ZONE INDUSTRIALI – ARTIGIANALI	15
TABELLA E: ONERI DI URBANIZZAZIONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI / INDUSTRIALI	15
TABELLA F: COSTO DI RIFERIMENTO PER MQ. COMPLESSI TURISTICO-RICETTIVI COMPLEMENTARI	15

Art. 1 – Premessa.

Il Testo Unico in Materia Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) prevede che ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a permesso di costruire o in alternativa, alla presentazione della denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività. Il permesso, la D.I.A. o la S.C.I.A., comportano, ai sensi dell'artt. 16 e 19 del D.P.R. 380/2001, la corresponsione di un contributo di costruzione commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione secondo le aliquote vigenti stabilite dal Comune.

Questo regolamento tende a disciplinare dettagliatamente le varie casistiche che si possono verificare in seguito ai più disparati interventi edilizi, adducendo dalla legislazione vigente e dalla giurisprudenza.

Il presente regolamento, in seguito all'abrogazione del Reg. Regionale n. 6/77, stabilisce anche l'incidenza degli oneri di urbanizzazione sulla base delle tabelle parametriche allegate.

Art. 2 – Ambito di applicazione.

Il presente regolamento si applica per la determinazione e la riscossione del contributo di costruzione, del contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, e del contributo per la sistemazione dei luoghi, ove ne siano alterate le caratteristiche, ai sensi degli artt. 16 e 19 del D.P.R. 380/2001 relativamente al rilascio dei permessi di costruire, delle denunce inizio attività (D.I.A.) e delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (S.C.I.A.). La disciplina di cui al presente regolamento si applica, altresì, a quegli interventi che comportino un aumento del carico urbanistico o trasformazione urbanistica dei suoli, ovvero agli interventi già eseguiti e quindi soggetti alle sanzioni previste dal DPR 380/2001.

Art. 3 – Urbanizzazione delle Aree.

1. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presenza di idonee opere di urbanizzazione primaria o dell'impegno formale alla realizzazione delle stesse da parte del richiedente il permesso di costruire, ovvero dell'impegno da parte dell'Amministrazione comunale alla realizzazione delle medesime entro i successivi tre anni.¹

2. Ove le opere di urbanizzazione primaria debbano essere realizzate dal richiedente il permesso di costruire, questi dovrà presentare al Comune, per l'approvazione, il relativo progetto ed attuarlo contestualmente alla costruzione oggetto di permesso di costruire. Qualora l'importo delle opere realizzate dal richiedente superi l'onere di urbanizzazione primaria dovuto per le corrispondenti opere, il Comune applica uno scomputo fino alla concorrenza dell'intero onere di urbanizzazione primaria e secondaria dovuto, la parte in eccedenza viene eseguita gratuitamente dal/dai soggetto/i richiedente/i.

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 previste nell'ambito del piano attuativo convenzionato possono anche essere situate esternamente al comparto edificatorio purché svolgano una funzione di utilità pubblica. Queste opere, approvate contestualmente al piano attuativo o sua variante, possono essere realizzate direttamente dal lottizzante o attraverso il versamento, a favore del Comune, del corrispondente valore quale quota degli oneri di urbanizzazione indotti ritenuti necessari al miglioramento delle infrastrutture pubbliche del territorio. La scelta delle opere necessarie e la quantificazione di tali oneri indotti viene determinato dall'organo a cui compete l'approvazione dei piani attuativi.

3. Allo scopo di assicurare il rispetto dell'obbligo assunto, l'interessato deve stipulare apposita convenzione e costituire, prima del rilascio del permesso di costruire, una polizza fideiussoria, pari al costo dei lavori.

4. Le opere di urbanizzazione primaria ritenute di interesse comunale passeranno in proprietà del Comune, a collaudo effettuato da parte dell'Amministrazione Comunale. L'effettuazione del collaudo sarà a spese del richiedente.

5. Nel caso in cui la zona interessata dal permesso di costruire sia priva delle necessarie ed idonee opere di urbanizzazione primaria, il permesso di costruire non potrà essere rilasciato salvo quanto disposto dal precedente comma 1.

6. Tutte le opere di urbanizzazione comunque previste dovranno essere sempre precedute da una convenzione tra il privato e l'Amministrazione Comunale.

Art. 4 – Incidenza degli oneri di urbanizzazione: tabelle parametriche.

Il comune di Castelfidardo, 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: l'incidenza media per ogni metro cubo edificato degli oneri di urbanizzazione primaria;
- tabella B: l'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 lorda 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;

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

Art. 5 – Adempimenti del Comune

Il comune, 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 in via analogica le tariffe delle allegate tabelle, facendo riferimento alle destinazioni d'uso, al livello di urbanizzazione e agli indici fondiari.

Art. 6 Determinazione del costo base di urbanizzazione

Il comune determina il costo base di urbanizzazione primaria e secondaria desumendolo dalle tabelle A e B per l'edilizia residenziale, turistica, commerciale e direzionale e dalla tabella D per le zone industriali e artigianali.

Tali valori vengono moltiplicati per il coefficiente 0,9 in quanto il Comune di Castelfidardo è classificato come comune in fascia medio-collinare (coeff. parametrizzazione).

Art. 7 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 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. 8 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. 1444 del 2 aprile 1968 individuate in sede di formazione del Piano Regolatore Generale.

Art. 9 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 alla costruzione di particolari attrezzature collettive e servizi, 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'interessatario del titolo abilitativo ed è determinato dal comune in sede di rilascio del permesso di costruire o, in caso di SCIA o DIA, da chi presenta la segnalazione o denuncia, sulla base dell'art. 15 del presente regolamento.

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.

Nelle aree contrassegnate con asterisco nel P.R.G. Vigente, gli oneri di urbanizzazione sono stati introdotti con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 21/02/2001. L'importo di tali oneri deriva dalla somma degli "oneri base" più l'onere di urbanizzazione previsto per la tipologia di intervento riportato nella tabella D.

L'onere base viene aggiornato secondo quanto previsto dall'art. 21 del presente Regolamento.

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. 10 Incidenza degli oneri per i complessi turistici ricettivi complementari

L'incidenza delle opere di urbanizzazione relative alla predisposizione ed attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, asili, immobili destinati ad alloggi temporanei itineranti e simili, viene determinato 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.

Le strutture balneari sono soggette al pagamento degli oneri di urbanizzazione previsti dalla tabella C per il Direzionale e commerciale in zona B, salvo quelle in area demaniale che lo sono limitatamente agli esercizi di somministrazione e ai chioschi gestore.

Art. 11 – Calcolo dei volumi e delle superfici.

a. Oneri di Urbanizzazione ²

Al fine della determinazione del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione, il volume delle costruzioni residenziali, degli annessi alla residenza, delle attività direzionali e commerciali, ivi compresi i pubblici esercizi e le attività turistico-ricettive, in qualsiasi zona di P.R.G. si trovino, è computato a metro cubo vuoto per pieno comprensivo quindi di tutto il volume che si prevede di edificare fuori terra, comprensivo dei piani seminterrati, misurato tra le quote di calpestio dei pavimenti, o dal piano di calpestio più basso all'intradosso dell'ultimo solaio o del tetto nel caso che il sottotetto sia usufruibile ovvero abbia un'altezza interna misurata dal piano del pavimento all'intradosso del solaio superiore a m. 1,50.³

I volumi entro terra debbono misurarsi rispetto alla superficie del terreno circostante definita secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato. Nella volumetria devono essere considerati (ai sensi degli artt. 13 e 13 bis del Regolamento Edilizio Comunale) anche: eventuali "bow window", scale e ballatoi di accesso, vani ascensori, cavedii per impianti tecnici. Non contribuiscono al calcolo della volumetria:

- i porticati pubblici o d'uso pubblico;
- i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;
- scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta,

terrazze.

- serre solari come previsto dall'art. 13bis del Regolamento edilizio comunale.

Per le parti di edificio interrato viene calcolato l'onere di urbanizzazione ridotto del 75%. Le parti di edificio seminterrate sono assimilate al fuori terra.

Per la parte di edificio interrato il volume destinato a residenza viene assimilato al volume realizzabile fuori terra nella misura del 50% di quello effettivo; 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 25% 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 50% di quello effettivo.

Per tutti gli altri edifici diversi da quelli succitati, il calcolo degli oneri di urbanizzazione viene eseguito in base alla Superficie Utile Lorda (S.U.L.)⁴, realizzata nel sottosuolo o soprasuolo e godono delle stesse riduzioni citate nel precedente capoverso, inoltre nel conteggio della S.U.L. sono considerati anche i soppalchi accessibili e le tettoie in quanto facenti parte integrante dell'attività, alle tettoie viene applicato l'onere ridotto del 50%.

Tutte le altre volumetrie utilizzate per scopi diversi, anche in zona agricola, se non utilizzate dai soggetti di cui all'art. 17 comma 3 lettera "a" del D.P.R. 380/2001 o comunque non necessarie alla conduzione del fondo, sono soggette alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione.⁵

Nel caso in una medesima costruzione coesistano unità immobiliari con diversa destinazione d'uso, per ciascuna unità si applica il contributo corrispondente alla propria destinazione.⁶

Per le nuove costruzioni e/o per i mutamenti di destinazioni d'uso relativi ad attività commerciali di particolari caratteristiche e dimensioni (esposizioni, ingrosso, magazzini, ecc.), con l'esclusione dei centri commerciali, si applica un'altezza fittizia pari a 3,00 mt. sulla quale verrà calcolato il contributo di costruzione in base alla volumetria (S.U.L. x 3,00 mt.).

b. Costo di costruzione ⁷

Il costo di costruzione dei nuovi edifici destinati a: residenza, uffici e studi facenti parte di unità immobiliari destinate a residenza, è dato dalla superficie complessiva (Sc), alla quale, si applica il costo unitario a metro quadrato stabilito con Delibera di Giunta Comunale. [⁸]

Il costo di costruzione per i nuovi edifici destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali o allo svolgimento di servizi, comunque non destinati a residenza, viene calcolato applicando sulla St (Superficie totale non residenziale) il costo unitario a metro quadrato stabilito con Delibera di Giunta Comunale con aliquota del 10% (extraresidenziale). [⁹]

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato dal Comune nella misura del 10% sul costo degli interventi stessi, come risulta dal progetto presentato e dal computo metrico redatto da un tecnico abilitato in base al prezzario regionale. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia¹⁰ che superano i valori determinati per le nuove costruzioni, il Comune applicherà il costo di costruzione stabilito per le nuove costruzioni al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente.¹¹

Le attività produttive (artigianali ed industriali) dirette alla prestazione di servizi e alla trasformazione di beni non sono soggette al contributo relativo al costo di costruzione, ma oltre alla corresponsione dovute all'incidenza delle opere di urbanizzazione primarie il Consiglio Comunale stabilisce un contributo dovuto per le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi.

Art. 12 – Contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi ed alla sistemazione dei luoghi, ove ne siano alterate le caratteristiche. ¹²

Il contributo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi ed alla sistemazione dei luoghi, deve essere determinato in base ai parametri che la Regione definisce ai sensi del comma 4, lettere a) e b) dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

Fino all'emanazione da parte della Regione Marche dei parametri per il calcolo del contributo, si stabilisce che le opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi ed alla sistemazione dei luoghi, sono di norma attuate dai richiedenti, sulla base di progetti da presentare, e da approvare da parte dell'Amministrazione Comunale, congiuntamente al progetto di intervento edilizio e secondo le modalità e garanzie stabilite nel permesso di costruire, in tal caso sarà anche stabilita l'esenzione totale o parziale dei suddetti contributi.

In tutti gli altri casi, il richiedente del permesso di costruire sarà tenuto al pagamento delle quote di seguito stabilite.

I contributi vengono differenziati in: Disinquinamento (D) e Sistemazione dei luoghi (S), individuando i parametri di calcolo e i tipi di attività produttiva, rimandando ad apposita deliberazione di Giunta Comunale l'importo unitario da corrispondere.

D) contributo da corrispondere a titolo di Disinquinamento (D), fissato in €/mq. di Superficie Utile Lorda.

Detta somma è commisurata in via presuntiva e forfettaria sulla base dell'incidenza delle opere di urbanizzazione ed infrastrutture che il Comune deve realizzare o ha già realizzato.

Il contributo (D) viene moltiplicato per i seguenti coefficienti:

Coefficiente K1:

K1 = 2 per attività comprese nell'elenco di cui alla parte 1^ lettera c Industrie di 1^ classe Attività insalubri del D.M. 2/03/1987 "Elenco industrie insalubri" di cui all'art. 216 del T.U.L.S.;

K1 = 1 per tutte le altre attività.

Coefficiente K2:

K2 = 1 per aziende con meno di 10 addetti o S.U.L. < 2.000 mq.;

K2 = 1,5 per aziende con numero di addetti da 10 a 100 o S.U.L. > 2.000 mq. e < 15.000 mq.;

K2 = 2 per aziende con numero di addetti superiore a 100 o S.U.L. > 15.000 mq..

S) contributo da corrispondere a titolo di Sistemazione dei luoghi (S), fissato in €/mq. di Superficie Utile Lorda.

Detta somma è commisurata in via presuntiva e forfettaria sulla base dell'incidenza delle opere di urbanizzazione ed infrastrutture che il Comune deve realizzare o ha già realizzato.

I contributi D) ed S) sono cumulabili tra loro nel caso di interventi produttivi, e vanno versati con le modalità previste nell'art. 19 del presente Regolamento.

I contributi D) ed S) vengono aggiornati con le modalità previste per gli oneri di urbanizzazione., dall'art. 21 del presente Regolamento.

Le attività artigianali di tipo laboratoriale e le attività artigianali di servizio che ricadono nelle zone di Piano destinate a residenza sono escluse dall'assoggettamento dell'onere D) e S).

Art. 13 – Interventi su edifici esistenti.

- Premessa

Per gli interventi sugli edifici esistenti il contributo di costruzione è corrisposto per le sole parti oggetto di intervento, in base alle tariffe vigenti approvate dal Comune.

Le superfici e/o la volumetria su cui applicare la tariffa corrispondente il contributo di costruzione è computata secondo le varie tipologie di intervento come specificate nei successivi paragrafi.

- Diversificazione interventi

Le tipologie di intervento che vengono normate dettagliatamente sono le seguenti:

- a) Cambio destinazione d'uso;
- b) Demolizione e Ricostruzione;
- c) Restauro e Ristrutturazione;
- d) Frazionamento;
- e) Fusione.

Per i casi non previsti verrà valutata di volta in volta la modalità di determinazione e calcolo, anche raffrontandoli con i casi precedenti più simili al caso in esame.

a) Cambio destinazione d'uso ^[13]

Vista la legislazione vigente e l'art. 8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., si individuano le seguenti categorie funzionali autonome ordinate in base all'aumento crescente del carico urbanistico:

1. (AG+US) ATTIVITA' AGRICOLA E ZOOTECNICA;
2. (SA+AV+AD+AI) USI DEL SUOLO NON INSEDIATIVI (vedi art. 7 del presente regolamento);
3. (AA) ATTIVITA' PRODUTTIVA ARTIGIANALE - (AP) ATTIVITA' PRODUTTIVA INDUSTRIALE – DIREZIONALE – (as1+as3+as5) ARTIGIANALE E PRODUTTIVA DI SERVIZIO (centri estetici, parrucchiere, ecc.)
4. (R) RESIDENZIALE (residenza, uffici e studi professionali di piccola entità, siti all'interno di unità immobiliari destinate a residenza e comunicanti con essa, senza ingresso indipendente e ad uso esclusivo di uno o più componenti del nucleo familiare);
5. ATTIVITA' TURISTICA – ALBERGHIERA;
6. (C+ as2+as4) COMMERCIALE (negozi, bar, banche, esercizi commerciali, ristoranti, ecc.);

Tra le parentesi sono indicate le rispettive categorie d'uso previste nell'art. 8.1 del P.R.G..

Pertanto i passaggi dalle categorie suddette in senso crescente (da 1 a 5) sono di norma soggette al pagamento del contributo di costruzione (oneri e costo costruzione).

Inoltre, nel caso di un intervento di difficile collocazione nelle categorie sopra elencate (Uso non classificato "UNC"), di volta in volta il Funzionario Responsabile del Settore Urbanistica – Edilizia Privata, dopo l'eventuale parere richiesto alla Commissione Edilizia (se istituita), assimerà l'intervento in una delle sopra elencate categorie, riferendosi in particolare all'aumento del Carico Urbanistico (CU).

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 delle costruzioni edificate in zone agricole beneficate ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001, venga modificata oltre 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.

La destinazione dei locali ad uso magazzino, deposito, ripostiglio, ecc, seguono la destinazione d'uso prevista per l'immobile a cui sono asserviti.

b) Demolizione e Ricostruzione

Nei casi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, rientranti pertanto nel regime della ristrutturazione ai sensi dell'art. 3, lettera d) del D.P.R. 380/2001, il contributo di costruzione è calcolato relativamente al solo costo di costruzione.¹⁵

Nel solo caso di demolizione e ricostruzione di un edificio unifamiliare, visto che l'art. 17, comma 3, lettera b) prevede la gratuità del permesso di costruire in caso di ristrutturazione e di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari, il Comune rilascerà il permesso di costruire, la D.I.A. o la S.C.I.A. gratuitamente purché non si sia determinata una modifica della destinazione d'uso originaria e/o frazionamento dell'unità immobiliare con conseguente aumento dei carichi urbanistici nel qual caso si procederà come da paragrafo precedente.

Negli ampliamenti maggiori del 20% di edifici unifamiliari si applica l'onere su tutta la nuova volumetria da realizzare, anche in seguito a demolizione e ricostruzione.

Nei casi di demolizione e ricostruzione, diversi da quelli suddetti, il contributo di costruzione è calcolato nella stessa misura degli interventi di nuova costruzione applicando la tariffa degli oneri corrispondente, e il costo di costruzione come nuovo edificio.

c) Ristrutturazione

Nei casi di intervento di ristrutturazione e/o ampliamento, il contributo di costruzione è dovuto per le sole parti in ampliamento, per le porzioni soggette a cambio di destinazione d'uso e/o nel caso di frazionamento. Nei casi di ristrutturazione senza ampliamenti, senza cambi di destinazione d'uso e senza frazionamenti, è dovuto solamente il costo di costruzione.

Sono fatte salve le esenzioni previste per Legge.¹⁶

d) Frazionamento [¹⁷]

Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità la superficie utile a cui applicare l'onere è quella relativa alla/alle nuova/nuove unità immobiliare/i dove vengono a crearsi nuovi impianti e servizi; nei casi in cui sia difficile l'individuazione materiale delle nuove unità si applicherà l'onere all'Unità Immobiliare minore o minori. Qualora la suddivisione dell'unità immobiliare all'interno di un edificio plurialloggio, non comporta modifiche strutturali, cambi di destinazione d'uso e avvenga con l'esecuzione di minime opere edilizie (es. chiusura di una porta), e gli oneri di urbanizzazione siano già stati in precedenza, negli ultimi dieci anni, comunque versati, l'intervento è soggetto al solo versamento del costo di costruzione. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 17 c. 4 del DPR 380/2001.

e) Fusione [¹⁸]

La fusione di due o più unità immobiliari sono disciplinate nei seguenti modi:

1. nel caso in cui venga richiesto l'abbattimento di divisori tra diverse unità immobiliari o comunque la realizzazione di un'apertura permanente tra diversi locali con esplicita dichiarazione che trattasi di semplice messa in comunicazione di locali senza accorpamento di unità immobiliari, specificando inoltre che le stesse rimarranno catastalmente distinte, le opere vengono classificate come manutenzione straordinaria e pertanto non soggette al contributo di costruzione;
2. nel caso in cui si dichiari l'unificazione di più unità immobiliari rientranti nella stessa categoria funzionale, le opere vengono classificate come ristrutturazione edilizia e assoggettate al solo contributo sul costo di costruzione;
3. nel caso di fusione di più unità immobiliari rientranti in diverse categorie funzionali, interviene ovviamente anche il mutamento d'uso di una o più unità immobiliari e pertanto si procederà prendendo in considerazione anche il punto a) "Cambio di destinazione d'uso" del presente

articolo.

Art. 14 – Usi del Suolo - attività che comportano interventi edilizi minimi e/o assenti. [19]

Rientrano in questa categoria le cave, impianti a cielo aperto per la produzione di calcestruzzi e/o altri materiali, gli impianti o attrezzature sportive private, i distributori di carburante, i depositi di materiale a cielo libero, ecc.

Qui di seguito vengono individuate le varie tipologie e il parametro di calcolo, rimandando ad apposita deliberazione di Giunta Comunale l'importo unitario da corrispondere, stabilito in via presuntiva e forfettaria sulla base dell'incidenza delle opere di urbanizzazione che il Comune deve realizzare o ha già realizzato:

A. Per le autorizzazioni di cava viene stabilito come parametro il metro cubo (mc), dove i mc sono riferiti al quantitativo di materiale oggetto di autorizzazione. Le modalità di pagamento saranno stabilite nella Convenzione che precede l'autorizzazione;

B. Per gli impianti sportivi privati (piscine, palestre, ecc.) viene stabilito come parametro il metro quadrato (mq), dove i mq sono riferiti alla superficie utile lorda dell'impianto, coperto o scoperto.

C. Per gli impianti di distribuzione carburante e servizi annessi viene stabilito come parametro il metro quadrato (mq), dove i mq sono riferiti all'intera area di pertinenza dell'impianto, coperto o scoperto comprensivo degli spazi di manovra e degli spazi connessi all'attività (autolavaggio, parcheggi, ecc.). Comunque eventuali manufatti destinati a: bar, negozi, ecc. sono soggetti al contributo di costruzione previsto secondo il tipo di attività svolta (commerciale, artigianale, ecc.).

D. 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 (mq), dove per mq. si intende tutta la superficie interessata dal deposito.

Per usi del suolo diversi da quelli succitati, il Funzionario Responsabile del Settore Urbanistica - Edilizia Privata collocherà l'intervento in una delle sopra elencate categorie, riferendosi in particolare all'aumento del Carico Urbanistico.

Art. 15 – Esenzioni.

Il contributo di costruzione non è dovuto per i soli interventi indicati nell'art. 6 e nell'art. 17 comma 3 del D.P.R. 380/2001. [20]

Inoltre si stabilisce l'esenzione per le attrezzature sociali e sanitarie, religiose, opere di edilizia funeraria, le autorimesse ad uso pubblico e gli impianti sportivi se convenzionati con il Comune e costruiti anche da privati su aree destinate a Standard Urbanistici dal P.R.G. e vincolate ad uso pubblico. [21]

Si precisa che l'esenzione degli oneri di urbanizzazione prevista per la ristrutturazione e ampliamento minore del 20% degli edifici unifamiliari è applicabile solamente se l'edificio è fin dall'origine, ante opera, unifamiliare. Per opportuna chiarezza s'intendono per edifici unifamiliari, ai fini del presente Regolamento, gli edifici singoli con tutti i fronti perimetrali esterni direttamente areati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.

Ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 122/89 la realizzazione di nuovi garage a servizio di immobili già esistenti, nel rispetto della suddetta Legge (vincolo pertinenziale, ecc.), sono esenti dal pagamento del contributo di costruzione. Sono fatte salve le esenzioni previste da Leggi e/o normative specifiche.

Art. 16 – Riduzioni.

La riduzione del contributo di costruzione è prevista nei casi di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001, oltre ad eventuali riduzioni previste da Leggi e/o normative speciali. Nel caso di edifici sportivi non convenzionati si applicano gli oneri di urbanizzazione previsti dalla tabella E, righe da uno a quattro.

Eventuali altre riduzioni speciali potranno essere apportate solo previa modifica del presente regolamento da approvare con delibera di Consiglio Comunale.

Art. 17 – Restituzione del contributo di costruzione.

Il contributo di costruzione, disinquinamento e sistemazione dei luoghi, potrà essere restituito solo in caso di mancata realizzazione di intere unità residenziali o di altra natura.²²

Le realizzazioni parziali non saranno soggette a verifica con restituzione del contributo versato.

Il rimborso richiesto, se fondato, dovrà essere effettuato entro un anno dalla richiesta, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili dell'Ente. Non maturano interessi legali sulle somme da rimborsare.

Trascorsi dieci anni dal pagamento del contributo di costruzione, disinquinamento e sistemazione dei luoghi, lo stesso non è più rimborsabile salvo interruzione della prescrizione fatta valere prima del termine dei dieci anni.

Art. 18 – Completamento lavori.

In caso di richiesta²³ di un "Nuovo permesso di costruire, D.I.A. o S.C.I.A. per il solo completamento dei

lavori", di cui a un permesso di costruire, D.I.A. o S.C.I.A. precedente, si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Art. 19 – Modalità di pagamento del contributo di costruzione e del contributo relativo al Disinquinamento e alla Sistemazione dei luoghi.

Il pagamento del contributo di costruzione, e quello per il disinquinamento e per la sistemazione dei luoghi potrà essere effettuato in quattro rate uguali, la prima al ritiro del permesso o alla presentazione della denuncia inizio attività ovvero segnalazione certificata di inizio attività, le rimanenti con scadenza semestrale a partire dalla data del primo pagamento, mediante presentazione di una garanzia di cui al successivo punto b). Sono consentiti, su richiesta adeguatamente motivata dall'interessato circa lo stato di "sofferenza" in corso, pagamenti rateizzati fino ad un massimo di otto rate semestrali, sempre mediante presentazione di una garanzia di cui al successivo punto b).

Il pagamento dovrà avvenire entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione del calcolo del contributo, salvo richiesta di proroga motivata ed autorizzata dal Responsabile del Settore Urbanistica – Edilizia Privata, con adeguamento del contributo nel caso di variazione delle tariffe intervenute nel periodo successivo alla richiesta di proroga. Nel caso di mancato pagamento entro il termine sopra riportato la pratica sarà automaticamente annullata ed archiviata.

Inoltre si stabilisce che:

a) previa Deliberazione della Giunta Comunale, è possibile applicare gli interessi legali sugli importi rateizzati;

b) sulle varie rate di pagamento da versare deve essere presentata una idonea polizza fideiussoria, rilasciata da soggetti autorizzati dalla Banca d'Italia ad emettere polizze nei confronti degli Enti Pubblici, con riportata la seguente prescrizione particolare:

"La presente polizza fideiussoria in nessun caso perde efficacia e può essere svincolata solo dal Comune dietro restituzione dell'originale del documento con nota di svincolo, oppure con lettera del Comune con indicato il numero di polizza. La presente polizza garantisce sia l'importo dovuto ai sensi degli artt. 16 e 19 del D.P.R. 380/2001 sia le sanzioni previste per ritardato pagamento previste dall'art. 42 del D.P.R. 380/2001. Tutte le eventuali altre prescrizioni e/o condizioni in contrasto con la presente prescrizione particolare sono considerate nulle e prive di efficacia."

c) in ogni caso il pagamento del contributo di costruzione, per il disinquinamento e la sistemazione dei luoghi deve essere completato entro sessanta giorni dalla fine dei lavori, o comunque alla presentazione dell'agibilità finale dell'immobile.

d) In caso di ritardato e/o omesso pagamento degli importi rateizzati si procede ai sensi dell'art. 42 e 43 del D.P.R. 380/2001.

Art. 19 bis – Modalità di pagamento delle sanzioni/oblazioni previste dal DPR 380/2001 in merito agli illeciti edilizi/urbanistici.

Il pagamento delle sanzioni amministrative, oblazioni, o somme comunque denominate, relative ad illeciti edilizi/urbanistici potrà essere effettuato in quattro rate uguali, la prima rata dovrà essere versata entro sessanta giorni dalla comunicazione dell'importo dovuto, le rimanenti con scadenza semestrale a partire dalla data del primo pagamento, mediante presentazione di una garanzia di cui al successivo punto a). Sono consentiti, su richiesta adeguatamente motivata dall'interessato circa lo stato di "sofferenza" in corso, pagamenti rateizzati fino ad un massimo di otto rate semestrali, sempre mediante presentazione di una garanzia di cui al successivo punto a).

a) sulle varie rate di pagamento da versare deve essere presentata una idonea polizza fideiussoria, rilasciata da soggetti autorizzati dalla Banca d'Italia ad emettere polizze nei confronti degli Enti Pubblici, con riportata la seguente prescrizione particolare:

"La presente polizza fideiussoria in nessun caso perde efficacia e può essere svincolata solo dal Comune dietro restituzione dell'originale del documento con nota di svincolo, oppure con lettera del Comune con indicato il numero di polizza. Tutte le eventuali altre prescrizioni e/o condizioni in contrasto con la presente prescrizione particolare sono considerate nulle e prive di efficacia."

b) Nel caso di mancato pagamento di una rata, l'Ente procederà con l'escussione della polizza, per l'intero importo residuo, previa comunicazione all'interessato, che avrà quindici giorni per provvedere al pagamento della rata scaduta e riprendere il piano dilazionato rimanendo invariate le successive scadenze.

c) per importi complessivi inferiori a 1.500,00 euro non è prevista la rateizzazione, l'importo dovrà essere versato in unica soluzione entro sessanta giorni dalla comunicazione della somma dovuta.

Relativamente alle sanzioni previste dall'art. 37 comma 4 del DPR 380/2001 determinate con D.G.M. n. 146 del 28/10/2013 le stesse potranno essere rateizzate come sopra.

Art. 19 ter – Monetizzazione Standard Urbanistici

Qualora lo strumento urbanistico vigente, Leggi e/o Regolamenti, acconsentono la monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistici, le somme derivanti potranno essere rateizzate come previsto dall'art. 19 del presente Regolamento.

Art. 20 – Precisazioni strutture precarie - pertinenze.

La struttura precaria, che non rende necessario il permesso di costruire, la D.I.A. o la S.C.I.A. e pertanto non soggetta a contributo di costruzione, non deve essere valutata in base ai materiali che lo compongono bensì all'uso che deve essere fin dall'origine destinato a sopperire bisogni momentanei e transitori e, comunque, alla pronta rimozione una volta venute meno le ragioni della realizzazione. Esempi: manifestazione sportiva, meeting, corsa ciclistica, palco elettorale, ecc. [²⁴]

Art. 21 – Conclusioni, riferimento temporale e aggiornamento tariffe.

La determinazione del contributo di costruzione, del disinquinamento e della sistemazione dei luoghi, avviene con le tariffe/aliquote vigenti al momento del parere favorevole espresso sulla richiesta di permesso di costruire da parte della Commissione edilizia.

Per le D.I.A. e le S.C.I.A., la determinazione del contributo di costruzione, del disinquinamento e della sistemazione dei luoghi, viene effettuato dal richiedente con le tariffe/aliquote vigenti al momento della presentazione; nei successivi trenta giorni il Comune effettua la verifica del corretto versamento e procede con l'eventuale rimborso o con la richiesta di conguaglio.

Le tariffe/aliquote sono stabilite dal Comune in base al presente Regolamento.

Le tariffe/aliquote potranno essere aggiornate annualmente dal Comune nella misura della variazione percentuale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, con efficacia dal 01 gennaio di ciascun anno, e ciò non costituisce variante al presente regolamento.

Il presente Regolamento e le successive eventuali modifiche, dovranno essere approvate con Delibera di Consiglio Comunale e pubblicate sul B.U.R.

Le eventuali interpretazioni richieste al presente Regolamento saranno di competenza del Funzionario Responsabile del Settore Urbanistica – Edilizia Privata.

Riferimenti normativi e giurisprudenziali

¹ art. 12, comma 2 del D.P.R. 380/2001.

² art. 11 del Reg. Reg. Marche n. 6 del 23/07/1977. – abrogato dalla Regione Marche.

³ lettera t, art. 13 del R.E.C..

⁴ come definita dall'art. 13, lettera "c" del R.E.C..

⁵ ai sensi dell'art. 67 della L.R. n. 34 del 5 agosto 1992.

⁶ art. 8 Regolamento Regione Marche n. 6 del 23/07/1977.

⁷ D.M. 10 maggio 1977 e successive modifiche ed integrazioni.

⁸ [La superficie complessiva ($S_c = S_u + 60\% S_{nr}$) è costituita dalla somma della superficie utile abitabile (S_u) e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi e accessori (S_{nr}), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre (art. 13, lettera "z" Regolamento Edilizio Comunale).

Ai sensi dell'art. 13, comma "z" del R.E.C. le superfici per servizi ed accessori (S_{nr}) riguardano:

a) cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;

b) autorimesse singole o collettive;

c) androni di ingresso o porticati liberi;

d) logge e balconi.

I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

Ai sensi dell'art. 3 del DM 10 maggio 1977, la superficie utile abitabile (S_u) è misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, logge, balconi, centrali tecnologiche, vano ascensore, scale esterne a servizio di più unità immobiliari. In conformità agli artt. 4 e segg. del citato D.M. le aliquote applicabili al costo totale di costruzione variano a seconda delle caratteristiche dell'immobile.]

⁹ [Si differenziano le seguenti tipologie di superficie:

S_t = Superficie totale non residenziale = $S_n + 60\% S_a$ (art. 9 del D.M. 10 maggio 1977).

S_n = Sup. netta (attività direzionali, commerciali, ecc.).

S_a = Sup. accessori (magazzini, depositi, ecc., relativi ad attività commerciali e direzionali).]

¹⁰ definiti dall'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001.

¹¹ art. 16, comma 10, D.P.R. 380/2001.

¹² ai sensi dell'art. 19, comma 1 del D.P.R. 380/2001.

¹³ [In generale il cambio di destinazione d'uso ha valore giuridicamente rilevante allorché, pur essendo, ad esempio, neppure state poste in essere opere edilizie sussista un passaggio tra due categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico, qualificate sotto il profilo della differenza del regime contributivo in ragione di diversi carichi urbanistici (C.d.S., V Sez. 14.10.1992 n. 1005 e C.d.S., V Sez. 02.02.1995 n. 180), infatti la nozione del contributo per gli oneri di urbanizzazione secondo la giurisprudenza (C.d.S., V Sez. 26.7.1984; C.d.S. V Sez. 12.06.2002 n. 3268; T.A.R. Catania, 31.7.1979, n. 408 e 26.5.1983, n. 425; T.A.R. Lombardia 13.06.2002 n. 957) è un corrispettivo di diritto pubblico, di natura non tributaria, posto a carico del costruttore a titolo di partecipazione ai costi delle opere di urbanizzazione in proporzione all'insieme dei benefici che la nuova costruzione ne ritrae. Cosicché l'uso dà la giustificazione giuridica dell'an debeat, mentre le modalità dell'uso danno la ragione del quantum" (C.d.S., Sez. V, 23.5.1997, n. 529).]

¹⁴ C.d.S., V Sez., 12/02/2002 n. 3268.

¹⁵ C.d.S., Sez. V, 8 febbraio 1991 n. 120; C.d.S., Sez. V, 27 dicembre 1988 n. 852; C.d.S., Sez. V, 27 dicembre 1988 n. 852; C.d.S., Sez. II, parere 31 marzo 1982 n. 240; C.d.S. n. 174/2004.

¹⁶ art. 17, comma 3, lettera b) del D.P.R. 380/2001.

¹⁷ [L'intervento edilizio che prevede un aumento delle unità immobiliari con una diversa distribuzione funzionale è un intervento diretto alla creazione di un organismo edilizio sicuramente diverso da quello precedente che, in quanto tale, risulta subordinato al rilascio del permesso di costruire come previsto dall'art. 10 del D.P.R. 380/2001 o in alternativa alla denuncia inizio attività nei casi previsti dall'art. 22, comma 3 del D.P.R. 380/2001 e pertanto soggetto al contributo di costruzione.

Il costo di costruzione avviene su tutte le unità dove vengono effettuate delle opere.

Mentre il pagamento degli oneri di urbanizzazione, risulta controverso nella sua applicazione, comunque prevale una parte della dottrina che sottolinea, nel caso del frazionamento di un unità immobiliare consegue, normalmente un aumento del carico urbanistico (CU), infatti una parte della stessa resta autonoma mentre l'altra necessita della predisposizione delle condutture ad es. per la cucina, per il bagno ecc. quindi si tratterebbe di porre in essere in un aumento della dotazione di servizi (rete fognaria, viaria, parcheggi, ecc.) ai quali dovrebbero anche pagarsi gli oneri di urbanizzazione sulla base della volumetria del nuovo appartamento. (es. TAR Sicilia, sez. II, Catania, 4 maggio 1992, n. 353)]

¹⁸ [Nel caso di fusione di unità immobiliari non si realizza aumento del carico urbanistico, sia perché non c'è cambio di destinazione d'uso, sia perché in caso di accorpamento di due unità immobiliari il carico urbanistico risulta soggetto a diminuzione]

¹⁹ [Queste attività non sono state mai chiaramente normate fino all'entrata in vigore del Testo Unico (D.P.R. 380/2001) dove l'art. 3 specifica che tali attività sono considerate a tutti gli effetti come nuove costruzioni, pertanto soggette a contributo di costruzione]

²⁰ [L'orientamento giurisprudenziale considera tassativa l'elencazione dei casi di permesso di costruire gratuito escludendo l'applicazione di essi in via analogica – C.d.S. V Sez., 14.10.1992 n. 987; TAR Lazio, Sez. Latina 01.08.1994 n. 752; TAR Lombardia, II Sez. 05.06.1995 n. 800]

²¹ [(parere ANCI del 16-05-2000) Si tratterebbe di uno spazio destinato a standard. In definitiva laddove il parcheggio interno abbia un carattere "privato" l'intervento che porta alla sua realizzazione non può che essere assoggettato a permesso di costruire oneroso]

²² C.d.S., V Sez., 12/02/2002 n. 3268

²³ ai sensi del comma 3, art. 15 del D.P.R. 380/2001

²⁴ [Come da giurisprudenza oramai consolidata (TAR Abruzzo, Pescara 20/07/1998 n. 306; Cass. Sez. III 19/01/1990 n. 3005) la struttura precaria, che non rende necessario il permesso di costruire o la D.I.A. e pertanto non soggetta a contributo di costruzione, non deve essere valutata in base ai materiali che lo compongono bensì all'uso che deve essere fin dall'origine destinato a sopperire bisogni momentanei e transitori e, comunque, alla pronta rimozione una volta venute meno le ragioni della realizzazione (così Cons. di Stato, Sez. III, del 30/07/1992). Vedi parere ANCI del 14/05/1996.

Quanto sopra è avvalorato inoltre dall'inserimento del legislatore nel Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) all'art. 3 commi "e.1, e.3, e.5, e.7" degli interventi definiti di nuova costruzione, come ad esempio, anche l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, quali roulotte, camper, case mobili e imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni o come depositi, magazzini e simili, che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

Si precisa inoltre che la nozione di pertinenza ai fini edilizi non coincide con quella civilistica (artt. 817 e ss. del c.c.), ma comprende solo piccole opere accessorie prive di capacità di un utilizzo separato e indipendente, strettamente poste al servizio dei quelle principali (TAR Lazio – Roma, Sez. II ter, 3/04/2002 n. 2737; TAR Toscana n. 785/2002; TAR Sardegna n. 639/2001; TAR Lombardia-Brescia n. 610/2000)]

ALLEGATI AL REGOLAMENTO

TABELLA A:

COSTO DI RIFERIMENTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA €/mc. $21,99 * 0,9 = 19,79 - 58\% = 8,31$

TABELLA B:

COSTO DI RIFERIMENTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA €/mc. $22,11 * 0,9 = 19,90 - 58\% = 8,36$

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
Oneri di Urbanizzazione								
Suddivisione unità immobiliari e interventi previsti 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	0,3	0,4	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,8
Interventi di ristrutturazione edilizia con mutamento di destinaz. o aumento delle sup. utili di calpestio	0,5	0,6	0,6	0,7	0,8	0,9	1	1
Ristrutturazione di edifici unifamiliari con ampliamento > 20%	0,5	0,6	0,6	0,7	0,7	0,8	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 con indice fabbricabilità fondiaria $If \leq 1$ mc/mq	1	1	1,2	1,2	1,4	1,4	2	2
Nuove costruzioni con indice fabbricabilità fondiaria $1 < If \leq 2$	0,9	0,9	1	1	1,2	1,2	2	2
Nuove costruzioni con indice fabbricabilità fondiaria $If > 2$	0,8	0,8	0,9	0,9	1	1	2	2
Interv. Cooper. 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 Resid. $If \leq 1$	1	0,9	1,2	1	1,5	1,3	2	2
Turistica Resid. $1 < If \leq 2$	0,9	0,8	1,1	0,9	1,4	1,2	2	2
Turistica Resid. $If > 2$	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 IND. – ART. €/mq. $22,07 * 0,9 = 19,86 - 56\% = 8,74$

TABELLA E**PARAMETRI ZONE INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI/INDUSTRIALI/COMMERCIALI ALL'INGROSSO**

Interventi	Zone	
	Completamento	Espansione
Suddivisione unità immobiliari edifici artigianali/industriali	0.2	0.3
Ristrutturazione edifici artigianali/industriali	0.3	0.4
Ampliamento edifici artigianali/industriali	0.6	0.8
Nuovi edifici artigianali/industriali	0.8	1
Suddivisione unità immobiliari edifici artigianali/industriali nell'ambito degli insediamenti di cui all'art. 27 Legge 865/71	0.1	0.2
Ristrutturazione edifici artigianali/industriali nell'ambito degli insediamenti di cui all'art. 27 Legge 865/71	0.2	0.3
Ampliamento edifici artigianali/industriali nell'ambito degli insediamenti di cui all'art. 27 Legge 865/71	0.4	0.5
Nuovi edifici produttivi artigianali/industriali nell'ambito degli insediamenti di cui all'art. 27 Legge 865/71	0.6	0.8
Suddivisione unità immobiliari edifici artigianali/industriali in zona agricola	0.3	0.3
Ristrutturazione edifici artigianali/industriali in zona agricola	0.4	0.4
Ampliamento edifici artigianali/industriali in zona agricola	0.7	0.7
Nuovi edifici produttivi artigianali/industriali in zona agricola	1	1
Suddivisione unità immobiliari edifici commerciali all'ingrosso	0.4	0.5
Ristrutturazione edifici commerciali all'ingrosso	0.6	0.8
Ampliamento edifici commerciali all'ingrosso	1.2	1,6
Nuovi edifici per attività commerciali all'ingrosso	1.6	2

TABELLA F

COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PER METRO QUADRATO DI AREA D'INSEDIAMENTO PER I COMPLESSI TURISTICO-RICETTIVI COMPLEMENTARI (I VALORI SOTTO RIPORTATI SONO GIÀ' MOLTIPLICATI PER 0,9 E RIDOTTI DEL 60%)

Costo opere di urbanizzazione €/mq	Superficie per unità di sogg. temporaneo		
	< 80 mq. € 3,09	da 80 mq. a 100 mq. € 2,83	oltre 100 mq. € 2,57