



**COMUNE DI MORRO D'ALBA**  
PROVINCIA DI ANCONA



# **NUOVO REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

In attuazione del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380

**APPROVATO CON DELIBERAZIONE**

**DI CONSIGLIO COMUNALE N. 4 del 21.01.2012**

**MODIFICATO CON DELIBERAZIONE**

**DI CONSIGLIO COMUNALE N. 27 del 30.07.2022**



### **Art. 1 – DETERMINAZIONE DEL COSTO BASE DI URBANIZZAZIONE**

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

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

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

### **Art. 2 – TABELLE PARAMETRICHE**

Le tabelle parametriche allegate al presente regolamento determinano:

- a) TABELLA A: articolazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per zone omogenee e per tipi di intervento - edilizia residenziale, turistica, commerciale, direzionale e terziaria;
- b) TABELLA B: articolazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per zone omogenee tipi di intervento - edilizia produttiva, industriale, artigianale, commerciale e agricola;

### **Art. 3 – INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN RELAZIONE ALLE ZONE OMOGENEE**

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

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione relativi all'edilizia produttiva viene determinata moltiplicando il costo base di cui all'art. 1, lett. b), riferito al metro quadrato di superficie degli edifici, per i coefficienti riportati nella tabella B, in relazione ai tipi di attività produttive, con le specifiche di cui al successivo articolo 5.

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

### **Art. 4 – INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE**

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

Nello specifico, per il Comune di Morro d'Alba valgono le corrispondenze di cui al Capo 1.2 – Art. 4 “Zone Territoriali Omogenee” delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale attualmente in vigore.



### **Art. 5 – INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE NELLE ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI ED AGRICOLE**

L'incidenza degli oneri per le opere di urbanizzazione relative agli edifici produttivi industriali e artigianali viene determinata moltiplicando il costo base, riferito al metro quadrato di superficie lorda delle costruzioni, per i coefficienti riportati nella tabella B in relazione alle previsioni di zona e ai tipi di attività produttive.

Sono sottoposti alla normativa del presente articolo tutti gli insediamenti produttivi di qualsiasi tipo che sorgano sul territorio comunale;

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

Qualora nelle zone territoriali a destinazione industriale e/o artigianale gli strumenti urbanistici ammettano la localizzazione di attività commerciali all'ingrosso (ivi compresi i magazzini di attività commerciali all'ingrosso altrimenti localizzate), il calcolo degli oneri di urbanizzazione è effettuato moltiplicando il costo base per i coefficienti di cui alla tabella B del presente Regolamento.

Nel caso di cambio d'uso, anche senza opere, da commercio all'ingrosso a commercio al dettaglio è dovuta la differenza degli oneri di urbanizzazione previsti dalle relative tabelle calcolati alla data del cambio stesso.

Nel caso di attività commerciali all'ingrosso che sono esercitate congiuntamente al dettaglio, in quanto consentito dalla legislazione di settore, il calcolo degli oneri di urbanizzazione è effettuato moltiplicando il costo base, di cui all'art. 1 lett. a) per i coefficienti di cui alla tabella A del presente Regolamento, limitatamente alla porzione di unità immobiliare destinata alla superficie di vendita, mentre per la restante il calcolo degli oneri di urbanizzazione è effettuato moltiplicando il costo base, di cui all'art. 1 lett. b) per i coefficienti di cui alla tabella B.

Qualora nelle zone territoriali a destinazione industriale e/o artigianale, gli strumenti urbanistici ammettano, in connessione alle attività produttive insediate, anche aree espositive non aperte al pubblico, per dette aree il calcolo degli oneri di urbanizzazione è effettuato moltiplicando il costo base, di cui all'art. 1 lett. b) per i coefficienti di cui alla tabella B del presente Regolamento.

Qualora nelle zone territoriali a destinazione industriale e/o artigianale, gli strumenti urbanistici ammettano la realizzazione di impianti sportivi, per dette aree il calcolo degli oneri di urbanizzazione è effettuato moltiplicando il costo base, di cui all'art. 1 lett. b) per i coefficienti di cui alla tabella B del presente Regolamento.

Gli alloggi per il proprietario o il custode realizzati nell'ambito di edifici produttivi industriali o artigianali e legati agli stessi da vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto sono soggetti al pagamento degli oneri stabiliti dalla tabella B; in assenza di detto vincolo il calcolo degli oneri di urbanizzazione è effettuato applicando le tariffe e i criteri della destinazione residenziale stabiliti dalla Tabella A del presente Regolamento.



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 moltiplicando il costo base, di cui all'art. 1 lett. a) per i coefficienti di cui alla tabella A del presente Regolamento relativa alle residenze per le zone omogenee B o C, a seconda che le zone territoriali a destinazione industriale e/o artigianale siano di completamento o di espansione.

Gli spazi espositivi fieristici vengono considerati come assimilati alle attività produttive artigianali e industriali.

### **Art. 6 – EDIFICI A DESTINAZIONE MISTA**

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

### **Art. 7 – ONERI DI URBANIZZAZIONE PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE DERIVANTI DA TRASFORMAZIONI PERMANENTI DI SUOLO INEDIFICATO SENZA COSTRUZIONE DI EDIFICI**

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione relativa agli interventi qualificati "di nuova costruzione" dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 200 n. 380 consistenti in trasformazioni permanenti del suolo inedificato senza la costruzione di edifici, viene determinata moltiplicando il costo base, di cui all'art. 1 lett. b) per i coefficienti di cui alla tabella B, ridotto del 80%, con riferimento all'intera superficie interessata dalla trasformazione permanente del suolo finalizzata alla realizzazione di infrastrutture, impianti, depositi, attività all'aperto.

Le eventuali edificazioni realizzate nell'ambito di dette aree sono soggette al pagamento degli oneri con riferimento alla specifica destinazione.

### **Art. 8 – SCOMPUTO TOTALE O PARZIALE DEL CONTRIBUTO**

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

Nel caso di opere di urbanizzazione eseguite a scomputo per interventi edilizi all'interno di piani attuativi disciplinati da convenzione, sono scomputati i relativi oneri esclusivamente entro il termine di validità del piano attuativo stesso.

Scaduti i termini della convenzione non potranno essere scomputati gli oneri di urbanizzazione anche se le opere sono state eseguite.

### **Art. 9 – DEFINIZIONE E MODALITA' DI CALCOLO DI SUPERFICI E VOLUMI**

La superficie dell'edificio, al quale va applicato il contributo per metro quadrato determinato ai sensi dei precedenti articoli, viene calcolato sommando la superficie di ciascun piano delimitata dal filo esterno della muratura e/o pilastratura perimetrale. La superficie dei piani interrati è computata al 50%.

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 50% di quello effettivo; fatto salvo quanto previsto dal comma 6, il volume interrato destinato ad autorimesse private, a cantine, deposito/ripostiglio e locali accessori della residenza nonché a locali per impianti tecnici viene valutato nella misura del 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 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, con atto di vincolo registrato e trascritto, delle nuove costruzioni realizzate, anche qualora superino i minimi stabiliti dal citato articolo stesso.

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

Sono esclusi dal calcolo del volume i «volumi tecnici» sulla base della relativa definizione del Regolamento Edilizio vigente.

### **Art. 10 – RIFERIMENTO TEMPORALE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO**

Gli oneri di urbanizzazione sono determinati con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, anche nei casi di rilascio del permesso in sanatoria; in caso di intervento soggetto a S.C.I.A. o C.I.L.A. gli oneri di urbanizzazione sono determinati con riferimento alla data di presentazione della segnalazione o comunicazione.

### **Art. 11 – RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DI EDIFICI UNIFAMILIARI**

Per la definizione di edificio unifamiliare si fa riferimento alla definizione indicata nel Regolamento Edilizio Comunale.

Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.

In conformità a quanto previsto dall'art. 17 del DPR n. 380/2001, gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento "una tantum" quando gli stessi non superino la misura del 20% di edifici unifamiliari in tutte le zone urbanistiche incluse le zone agricole.

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



# COMUNE DI MORRO D'ALBA

## PROVINCIA DI ANCONA



ampliamento volumetrico senza ristrutturazione dell'esistente, si applicano gli oneri di urbanizzazione riferiti al solo volume dell'ampliamento.

### **Art. 12 – FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI**

Per il frazionamento di unità immobiliari, di qualunque destinazione, si fa riferimento a quanto disciplinato dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, sia per la definizione dell'intervento che per l'eventuale assoggettamento a oneri di urbanizzazione.

### **Art. 13 – ACCORPAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI**

Per l'accorpamento di unità immobiliari, di qualunque destinazione, si fa riferimento a quanto disciplinato dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, sia per la definizione dell'intervento che per l'eventuale assoggettamento a oneri di urbanizzazione.

### **Art. 14 – MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO**

La variazione di destinazione d'uso inserita in un intervento edilizio a carattere oneroso è soggetta all'applicazione degli ordinari criteri di onerosità stabiliti dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

La variazione di destinazione d'uso, anche senza opere, che implichi variazioni in aumento degli standard urbanistici è assoggettata alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il cui calcolo è effettuato moltiplicando il costo base di cui all'art. 1 lettere a) e b), per i coefficienti e con i criteri di cui alle tabelle A e B del presente Regolamento.

Nel caso in cui tale variazione d'uso consista nel ripristino di una preesistente destinazione, considerando la quale non si determinerebbe aumento di standard, il contributo non è dovuto se il ripristino stesso avviene entro 5 anni dall'agibilità (o in sua assenza dalla fine lavori) riferita al titolo abilitativo edilizio che ha generato la destinazione stessa.

Ai sensi dell'art. 19, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, qualunque variazione di destinazione d'uso degli edifici non destinati alla residenza, effettuata nei dieci anni successivi alla ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio, è assoggettata ad oneri di urbanizzazione nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione.

In zona agricola viene considerato residenziale il solo volume dell'abitazione, per cui l'eventuale variazione di destinazione d'uso di altre porzioni dell'edificio principale o di manufatti accessori è assoggettata agli oneri di urbanizzazione in quanto variazione d'uso con aumento degli standard (da agricolo a residenziale).

### **ART. 15 - CUMULO DI PIÙ INTERVENTI**

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



### **ART. 16 -VARIANTI AI TITOLI ABILITATIVI**

Le varianti al titolo abilitativo edilizio che hanno rilevanza ai fini della corresponsione degli oneri di urbanizzazione comportano la corrispondente 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 o comunicazione.

### **ART. 17 - RIDUZIONE O ESONERO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Per la riduzione o esonero dagli oneri di urbanizzazione valgono le disposizioni stabilite dall'art. 17, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

### **ART. 18 - ADEGUAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

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

### **ART. 19 – RECUPERO E AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI**

Nel caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento o di ristrutturazione ed ampliamento di edifici esistenti, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione viene distinto il volume preesistente da quello in ampliamento, applicando i costi base riferito alla specifica situazione ed i coefficienti di cui alle tabelle A e B allegate al presente regolamento.

### **ART. 20 – SCONTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

In applicazione di quanto disposto dall'art. 17, comma 4 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 è prevista una riduzione del 20% sugli oneri di urbanizzazione dovuti per gli interventi di: rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione;

Inoltre, per incentivare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sul territorio si prevedono le ulteriori riduzioni:

- Riduzione del 10% sugli Oneri di Urbanizzazione per gli interventi edilizi di recupero da eseguirsi nelle zone territoriali omogenee "A" ed "E" di cui al Decreto Ministeriale del 02 Aprile 1968 n. 1444;
- Riduzione del 10% degli Oneri di Urbanizzazione per gli interventi edilizi di recupero che prevedano un adeguato sistema di raccolta, filtraggio, accumulo e nuovo utilizzo delle acque meteoriche raccolte;

**ARTICOLAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA PER  
ZONE OMOGENEE E TIPOLOGIA DI INTERVENTO****EDILIZIA RESIDENZIALE – TURISTICA – COMMERCIALE – DIREZIONALE - TERZIARIA****TABELLA "A"**

INTERVENTI	ZONE OMOGENEE							
	A		B		C		E	
	I	II	I	II	I	II	I	II
Interventi previsti dall'art. 17, comma 1 del D.P.R. 380/2001	0,2	0,3	0,3	0,4	0,4	0,5	0,6	0,7
Interventi di ristrutturazione edilizia o ricostruzione di volumi esistenti senza mutamento di destinazione d'uso o aumento delle superfici utili di calpestio	0,24	0,32	0,32	0,4	0,48	0,56	0,64	0,64
Interventi di ristrutturazione edilizia o ricostruzione di volumi esistenti con mutamento di destinazione d'uso o aumento delle superfici utili di calpestio	0,4	0,48	0,48	0,56	0,64	0,72	0,80	0,80
Nuove costruzioni residenziali	0,9	0,9	1	1	1,2	1,2	2	2
Nuove costruzioni interv. cooperative a proprietà indivisa in zone PEEP	0,6	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8	2	2
Nuove costruzioni direzionali, commerciali e terziarie	1	1	1,1	1,1	1,2	1,2	2	2
Nuove costruzioni turistico-alberghiere	0,7	0,8	0,8	0,9	1	1	2	2

Ulteriore riduzione del 10% sugli Oneri di Urbanizzazione per gli interventi edilizi di recupero da eseguirsi nelle zone territoriali omogenee "A" ed "E" di cui al Decreto Ministeriale del 02 Aprile 1968 n. 1444.

Ulteriore riduzione del 10% degli Oneri di Urbanizzazione per gli interventi edilizi di recupero che prevedano un adeguato sistema di raccolta, filtraggio, accumulo e nuovo utilizzo delle acque meteoriche raccolte.



**ARTICOLAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA PER  
ZONE OMOGENEE E TIPOLOGIA DI INTERVENTO****EDILIZIA INDUSTRIALE - COMMERCIALE - ARTIGIANALE - AGRICOLA****TABELLA "B"**

INTERVENTI	ZONE OMOGENEE	
	B Completamento	D Espansione
Ristrutturazione edifici per attività produttive artigianali/industriali	0,24	0,32
Ampliamento edifici per attività produttive artigianali/industriali	0,6	0,8
Nuovi edifici per attività produttive artigianali/industriali	0,8	1
Ristrutturazione edifici per attività produttive artigianali/industriali nell'ambito degli insediamenti di cui all'art. 27 Legge 865/1971	0,16	0,24
Ampliamento edifici per attività produttive artigianali/industriali nell'ambito degli insediamenti di cui all'art. 27 Legge 865/1971	0,4	0,5
Nuovi edifici per attività produttive artigianali/industriali nell'ambito degli insediamenti di cui all'art. 27 Legge 865/1971	0,6	0,8
Ristrutturazione edifici per attività produttiva agricola – art. 67 L.R. 34/1992	0,32	0,32
Ampliamento edifici per attività produttiva agricola – art. 67 L.R. 34/1992	0,7	0,7
Nuovi edifici per attività produttiva agricola – art. 67 L.R. 34/1992	1	1
Ristrutturazione edifici per attività commerciali all'ingrosso	0,48	0,64
Ampliamento edifici per attività commerciali all'ingrosso	1,2	1,6
Nuovi edifici per attività commerciali all'ingrosso	1,6	2
Impianti sportivi	1	1

Ulteriore riduzione del 10% sugli Oneri di Urbanizzazione per gli interventi edilizi di recupero da eseguirsi nelle zone territoriali omogenee "A" ed "E" di cui al Decreto Ministeriale del 02 Aprile 1968 n. 1444.

Ulteriore riduzione del 10% degli Oneri di Urbanizzazione per gli interventi edilizi di recupero che prevedano un adeguato sistema di raccolta, filtraggio, accumulo e nuovo utilizzo delle acque meteoriche raccolte.