



COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DELLE MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Attuazione artt. 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Aggiornamento 2025

Approvato con delibera del consiglio comunale n. ____ del _____



COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

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 Scomputo totale o parziale del contributo

Art. 9 Cessione gratuita delle aree

Art. 10 Definizione e modalità di calcolo di superfici e volumi

Art. 11 Riferimento temporale per la determinazione del contributo

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.

Art. 13 Ristrutturazione e ampliamento di edifici unifamiliari

Art. 14 Frazionamento di unità immobiliari

Art. 15 Fusione di unità immobiliari

Art. 16 Mutamento della destinazione d'uso

Art. 17 – Recupero e ampliamento di edifici esistenti

Art. 18 Cumulo di più interventi

Art. 19 Varianti ai titoli abilitativi

Art. 20 – Usi del Suolo - attività che comportano interventi edilizi minimi e/o assenti.

Art. 21 Riduzione o esonero dagli oneri di urbanizzazione

Art. 22 Adeguamento degli oneri di urbanizzazione

Art. 23 Incidenza del costo di costruzione

Art. 24 Costo di costruzione per edilizia afferente la funzione residenziale

Art. 25 Costo di costruzione per edilizia afferente la funzione non residenziale

Art. 26 Determinazione del contributo di costruzione

Art. 27 – Corresponsione del contributo di costruzione e del contributo relativo al Disinquinamento e alla Sistemazione dei luoghi.



COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

Art. 28 Modalità di pagamento delle sanzioni/oblazioni previste dal DPR 380/2001 in merito agli illeciti edilizi/urbanistici.

Art. 29 Monetizzazione Standard Urbanistici

Art. 30 Modalità di garanzia

Art. 31 Ritardato od omesso versamento

Art. 32 Rimborso

Art. 33 Completamento lavori.

Art. 34 Contributo straordinario commisurato al maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga

Art. 35 Norme finali

***In rosso sono indicati gli articoli e le parti degli stessi oggetto di modifica.**



COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Art. 1 Incidenza degli oneri di urbanizzazione: tabelle parametriche

Il comune, 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:

- a) tabella A - l'incidenza per ogni metro cubo edificato, degli oneri di urbanizzazione primaria;
- b) tabella B - l'incidenza per ogni metro cubo edificato degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- c) tabella C - articolazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per zone omogenee e per tipi di intervento;
- d) tabella D - incidenza delle opere di urbanizzazione per ogni metro quadrato di superficie utile edificabile destinata ad insediamenti industriali – artigianali;
- e) tabella E - incidenza degli oneri di urbanizzazione parametrata in relazione alle previsioni di zona e tipi d'intervento per gli insediamenti industriali – artigianali;
- f) tabella F - incidenza del costo di costruzione per funzioni residenziali;
- g) tabella G – incidenza contributo di costruzione per Usi del Suolo - attività che comportano interventi edilizi minimi e/o assenti e per disinquinamento e sistemazione dei luoghi

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

Art. 2 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, direzionali, per servizi e attrezzature di proprietà privata ad uso pubblico;
- 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. 3 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, direzionale, per i servizi e attrezzature di proprietà privata ad uso pubblico e dalla tabella D per le zone industriali e artigianali e dalla tabella F per complessi turistici ricettivi complementari.



COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

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, direzionali, per servizi e attrezzature di proprietà privata ad uso pubblico 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, così dette “zone bianche”, disciplinate dall'art. 9 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il comune applica, per la realizzazione di nuove costruzioni a carattere residenziale ricadenti fuori dal perimetro del centro abitato, il costo base determinato dalle tabelle A e B, maggiorato del 50%, per i coefficienti della Tabella “C”, riferita alla zona omogenea dell'ambito territoriale all'interno del quale ricade l'area c.d. bianca.

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, n. 1444 individuate in sede di formazione del Piano Regolatore Generale.

Per ciò che concerne eventuali interventi privati, ammessi nell'ambito delle zone “F” indicate dal Piano, non comportanti vincoli preordinati all'esproprio, l'incidenza degli oneri per le spese di urbanizzazione primaria e secondaria è determinata moltiplicando il costo base previsto dalle tabelle riferite alla specifica destinazione d'uso consentita per i coefficienti relativi alla tipologia d'intervento proposto.

Art. 6 Incidenza degli oneri per gli edifici produttivi

L'incidenza degli oneri per le opere di urbanizzazione relative agli edifici produttivi industriali, artigianali viene determinato moltiplicando il costo base previsto dalla tabella D, riferita al metro quadrato di superficie utile lorda delle costruzioni per i coefficienti riportati nella tabella E in relazione alle previsioni di zona, ai tipi di attività produttive ed alla tipologia d'intervento proposto.

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

Per le zone prive di strumentazione urbanistica, così dette “zone bianche”, disciplinate dall'art. 9 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 il comune applica, per la realizzazione di nuove costruzioni a carattere produttivo ricadenti fuori dal perimetro del centro abitato il costo base determinato dalla tabella D, maggiorato del 50 %, per i coefficienti della Tabella “E” riferiti, nel caso in specie, alla zona di completamento considerata la possibilità di realizzare gli interventi in forma diretta.

Qualora nelle zone territoriali a destinazione industriale e/o artigianale, gli strumenti urbanistici ammettano la localizzazione di attività commerciali al dettaglio, direzionali, turistiche o per servizi e attrezzature di proprietà privata ad uso pubblico, il calcolo degli oneri di urbanizzazione è determinato dalle tabelle A e B per i coefficienti della tabella C del presente Regolamento relativa agli interventi Direzionale e Commerciale, Turistica alberghiera, Turistica residenziale con riferimento alle zone omogenee B o C, a seconda che le zone territoriali a destinazione industriale e/o artigianale siano di completamento o di espansione.



COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

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 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 (Rif.to Tabella E, righe 4-14).

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.

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 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 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. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'[art. 1, co.2, lett. e\)](#) e [art. 36, commi 3 e 4, D.Lgs. n. 50 del 2016](#), con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

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



COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

In ordine alla misura dello scomputo, poiché la legge non consente alcuna distinzione fra opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le eventuali eccedenze del valore delle opere realizzate per un tipo di urbanizzazione, rispetto all'importo del contributo dovuto per quel tipo di opere, possono essere portate in detrazione anche dall'ammontare del contributo dovuto per le opere dell'altro tipo.

La valutazione della possibilità di scomputo è demandata alla Giunta Comunale.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello per costo di costruzione.

Nei casi di attuazione ad intervento diretto previa stipula di convenzione e nel caso di lavori di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione, devono essere allegate alla richiesta di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione:

- a) la progettazione a livello esecutivo delle opere da realizzare, completa di tutti gli elaborati grafici, relazione tecnica, computo metrico estimativo redatto sulla base del prezzario regionale;
- b) lo schema di convenzione, da approvarsi da parte della Giunta Comunale.

L'esatta esecuzione delle opere a scomputo del contributo di costruzione è garantita a favore del Comune con apposita fidejussione rilasciata, con le modalità determinate dal Comune stesso, anteriormente al rilascio del titolo abilitativo edilizio e comunque prima dell'esecuzione dei lavori.

La fidejussione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorata del 10%, a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel corso dell'esecuzione, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato.

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

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

Salvo quanto disposto al comma successivo, l'avente titolo all'esecuzione dei lavori assume il ruolo di stazione appaltante e deve osservare quanto stabilito dal Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, come previsto dal D.Lgs 50/2016 e s.m.i., e provvede ad individuare la ditta esecutrice delle opere di urbanizzazione con la procedura ivi richiamata del Codice dei Contratti, e presenta all'Ufficio urbanistica del Comune, almeno 15 giorni prima dell'effettivo inizio delle opere di urbanizzazione, una dichiarazione sostitutiva attestante che tale procedura è avvenuta nel rispetto del Codice dei contratti, allegando a tal fine i seguenti documenti:

- copia della lettera d'invito;
- elenco dei soggetti invitati;
- verbale di aggiudicazione;
- copia del contratto di appalto stipulato con l'aggiudicatario;
- dati del soggetto aggiudicatore, con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dal D.Lgs 50/2016 e s.m.i. - Codice dei Contratti.



COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.16 comma 7 del D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii., di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35 e seguenti del D.Lgs 50/2016 e s.m.i., funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire. Il computo metrico estimativo delle predette opere è redatto sulla base del prezziario regionale, prevedendo un ribasso pari al 15% dell'importo complessivo delle stesse.

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

Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune. Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il soggetto interessato alla loro realizzazione dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune.

La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo – salvi i casi di forza maggiore - di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre gli interessi legali a decorrere dalla data prevista per l'ultimazione dei lavori.

Art. 9 Cessione gratuita delle aree

La cessione gratuita a favore del Comune della proprietà delle aree per le opere di urbanizzazione, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standard), deve avvenire a tutti gli effetti contestualmente alla stipula della convenzione. In presenza di costruzioni che insistono sulle aree da cedere, ovvero per altri motivi adeguatamente giustificati, può essere ammessa la deroga al principio della cessione contestuale alla stipula della convenzione, in tal caso deve essere dato atto, in convenzione, dei motivi che hanno determinato il rinvio.

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, o dal piano più basso all'intradosso dell'ultimo solaio o del tetto nel caso in cui il sottotetto sia usufruibile ovvero abbia un'altezza interna misurata dal piano del pavimento all'intradosso del solaio superiore a m. 1,80.

Le parti di edificio **seminterrato** 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 cinquanta per cento di quello effettivo.



COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

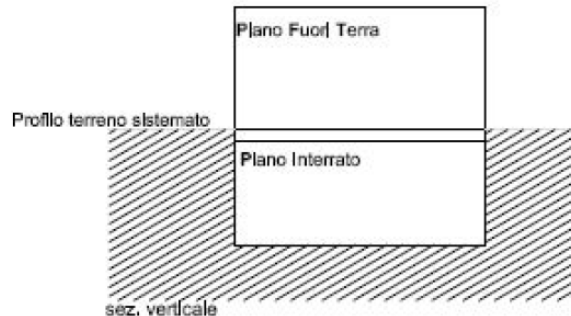
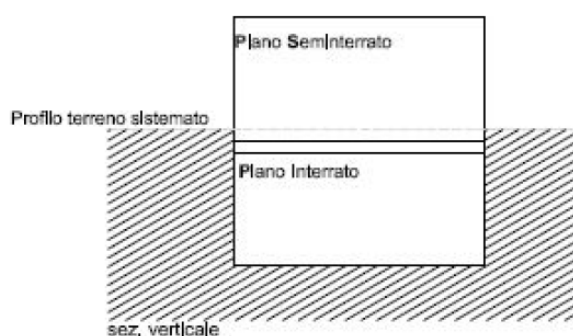
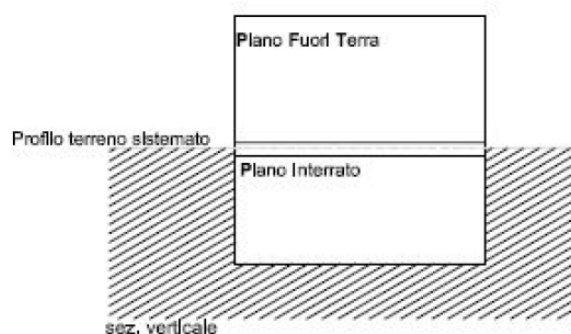
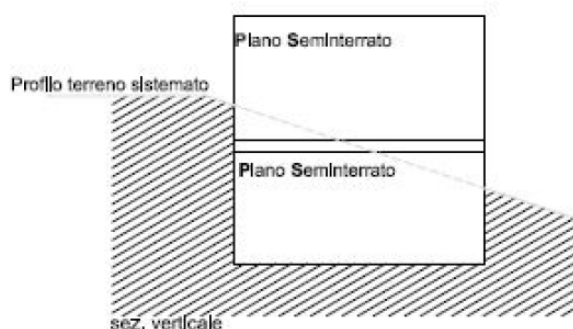
Il volume **interrato** destinato ad **autorimesse private, a cantine, deposito-ripostiglio e locali accessori della residenza** nonché a locali per impianti tecnici viene valutato nella misura del **venticinque per cento** di quello effettivo.

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

Per gli edifici destinati ad **attività produttive industriali, artigianali e di commercio all'ingrosso** le superfici del piano S.U.L. **interrato e seminterrato** vengono computate per **intero**, 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%.

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

Schemi esemplificativi



Le autorimesse di cui all'art. 41 sexies della L. 1150/42 e alla L. 122/89 non sono computate nel volume dell'edificio al quale va applicato il contributo a condizione che siano rese pertinenziali, con atto di vincolo registrato e trascritto, delle nuove costruzioni realizzate, anche qualora superino i minimi stabiliti dalle leggi di cui sopra.



COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

Sono inoltre esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non utilizzabili aventi cioè altezza massima non superiore a ml 1,80, nella volumetria devono essere considerati 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 (il cui uso pubblico deve essere preventivamente individuato dal privato mediante atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto a propria cura e spese);

- i volumi tecnici (anche quelli 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.

Sono inoltre esclusi dal calcolo del volume e della superficie i maggiori spessori delle murature esterne e dei solai, finalizzati al contenimento del consumo energetico secondo le disposizioni normative in vigore.

Nel caso di edifici con destinazione commerciale aventi altezza utile di piano superiore a m 3,50 si considera una altezza virtuale di ogni piano pari a tale misura.

Nel caso di edifici con destinazione direzionale, aventi altezza utile di piano superiore a m 3,50 si considera una altezza virtuale di ogni piano pari a m. 3.00.

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 procedimento in autocertificazione gli oneri di urbanizzazione sono determinati con riferimento alla data di presentazione del procedimento medesimo.

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.

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.



COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

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.

Contributo da corrispondere a titolo di Disinquinamento = D x S.U.L. x K1 x K2

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

Coefficiente K1:

K1 = 2 per attività comprese nell'elenco di cui alla parte 1^a lettera c Industrie di 1^a 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.

Contributo da corrispondere a titolo di Sistemazione dei luoghi = S x S.U.L.

I contributi D) ed S) sono cumulabili tra loro nel caso di interventi produttivi, e vanno versati con le modalità previste nell'art. 25 del presente Regolamento.

I contributi D) ed S) vengono aggiornati con le modalità previste per gli oneri di urbanizzazione, dall'art. 22 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 Ristrutturazione e ampliamento di edifici unifamiliari

Agli effetti del presente regolamento, si intendono per edifici unifamiliari quelli corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare, identificati catastalmente da un'unica unità immobiliare, fatta salva quella dell'autorimessa, costituiti sia da edifici singoli, con tutti i fronti perimetrali esterni liberi, che da



COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

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.

Per gli edifici unifamiliari ubicati in tutte le zone urbanistiche, incluse quelle agricole, non sono dovuti, "una tantum", gli oneri di urbanizzazione per gli interventi di ristrutturazione e ampliamento, senza mutamento della destinazione d'uso, quando lo stesso ampliamento non supera la misura del 20%.

La verifica del 20% deve essere eseguita, sia in termini volumetrici che di superficie (lettera b, comma 3 articolo 16 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), tenendo presente quanto segue:

- a) il volume deve essere considerato vuoto per pieno comprese le parti interrato, i volumi dei porticati, delle logge, ecc. ecc. anche se non configurano volume urbanistico;
- b) la superficie da considerare è data dalla somma del 100% della Superficie Utile Abitabile (SUA) + 100% della Superficie Non Residenziale (SNR) che genera volume, compresa quella dei porticati/logge, ecc. anche se non configurano volume urbanistico.

L'intervento è comunque da intendersi oneroso quando, dal confronto tra stato di progetto e stato attuale, anche uno solo dei parametri suddetti superi il limite del 20%.

Nel caso di ristrutturazione di un edificio unifamiliare con un aumento del volume e/o superficie, determinati secondo la modalità di calcolo indicate ai punti precedenti, superiore del 20% rispetto a quello esistente, si applicano gli oneri di urbanizzazione previsti per la ristrutturazione (tabella C) 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. 14 Frazionamento di unità immobiliari

Il frazionamento di una unità immobiliare risulta disciplinata nei seguenti modi:

- 1. nel caso non vengano eseguite opere o interventi riconducibili alla ristrutturazione edilizia l'intervento non è soggetto alla corresponsione del contributo di costruzione;
- 2. nel caso in cui si proponga il frazionamento di una unità immobiliare, e le opere vengano classificate come ristrutturazione edilizia, l'intervento è assoggettato al versamento degli oneri di urbanizzazione all'unità Immobiliare di minore superficie, mentre il contributo del costo di costruzione verrà applicato su tutte le unità immobiliari oggetto d'intervento edilizio;

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 17 c. 4 del DPR 380/2001.

Art. 15 Fusione di unità immobiliari

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

- 1. nel caso non vengano eseguite opere o interventi riconducibili alla ristrutturazione edilizia l'intervento non è soggetto alla corresponsione del contributo di costruzione;



COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

2. nel caso in cui si proponga l'unificazione di più unità immobiliari rientranti nella stessa categoria funzionale, e le opere vengano classificate come ristrutturazione edilizia, l'intervento è assoggettato al solo versamento del contributo sul costo di costruzione;

3. nel caso di fusione di più unità immobiliari rientranti in diverse categorie funzionali, interviene conseguentemente anche il mutamento d'uso di una o più unità immobiliari e pertanto si procederà secondo quanto previsto nel relativo articolo "Mutamento della destinazione d'uso" del presente Regolamento;

Art. 16 Mutamento della destinazione d'uso

Il mutamento della destinazione d'uso, **effettuato senza opere o comunque con opere non riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia**, è oneroso limitatamente al solo contributo afferente gli oneri di urbanizzazione e la corresponsione delle relative somme è pari alla differenza tra quelle dovute per la nuova destinazione d'uso e quelle dovute per la legittima destinazione in atto, riferite alle nuove costruzioni.

Eventuali differenze negative non danno luogo a rimborsi da parte del Comune.

Il mutamento della destinazione d'uso **effettuato nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia** è soggetto alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione previsti:

- 1) per la TABELLA "C" dalle tariffe della riga 3;

Tabella C

ARTICOLAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA PER ZONE OMOGENEE DI CUI AL DM. 2.4.1968 N. 1444

	INTERVENTI	A		B		C		E	
		I	II	I	II	I	II	I	II
3	Interventi di ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione o aumento delle superficie utili di calpestio	0,5	0,6	0,6	0,7	0,8	0,9	1	1

- 2) per la TABELLA "E" dalle tariffe per gli interventi di ristrutturazione edilizia relativi alla destinazione d'uso richiesta delle righe 2-6-9-12.



COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

Tabella E

PARAMETRI ZONE INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI – INDUSTRIALI

	INTERVENTI		
		Completa- mento	Espansione
2	Ristrutturazione edifici artigianali/industriali	0,3	0,4
6	Ristrutturazione edifici artigianali/industriali nell'ambito degli insediamenti di cui all'art.27 L.865/71	0,2	0,3
9	Ristrutturazione edifici artigianali/industriali in zona agricola	0,4	0,4
12	Ristrutturazione edifici per attività commerciali all'ingrosso	0,6	0,8

Nel caso la 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.

Negli edifici residenziali esistenti, il cambio di destinazione d'uso dei vani accessori (cantine, garage, soffitte) è assoggettata al contributo di costruzione in quanto configura aumento del carico urbanistico utilizzando il p.to 3 della Tabella C "ARTICOLAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA PER ZONE OMOGENEE DI CUI AL DM. 2.4.1968 N. 1444".

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.

Art. 17 – 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 riferiti alla specifica situazione ed i coefficienti di cui alle tabelle C e E allegate al presente regolamento.

Art. 18 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.



COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

Art. 19 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 procedimento in autocertificazione con riferimento alla data di presentazione del procedimento medesimo.

Art. 20 Usi del Suolo - attività che comportano interventi edilizi minimi e/o assenti.

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 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.

B. 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.).

C. Per l'utilizzo di aree a scopo di stoccaggio e deposito di materiali, per un periodo superiore ad un anno, viene stabilito come parametro il metro quadrato (mq), dove per mq. si intende tutta la superficie interessata dal deposito.

Per usi del suolo diversi da quelli succitati, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale del Settore Governo del territorio collocherà l'intervento in una delle sopra elencate categorie, riferendosi in particolare all'aumento del Carico Urbanistico.

Art. 21 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 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso di servizi e attrezzature di proprietà privata ad uso pubblico si applicano gli oneri di urbanizzazione previsti dalla tabella C per le destinazioni direzionale e commerciale con una riduzione pari al 30%; tale riduzione non si applica ai seguenti servizi: Parcheggi Coperti, Servizi Sportivi e Servizi espositivi e fieristici.

Al fine di incentivare interventi edilizi volti al recupero del patrimonio storico, nell'ottica del minor consumo di suolo, al calcolo degli oneri di urbanizzazione ordinariamente dovuti per gli interventi di ristrutturazione edilizia nell'ambito della zona A "centro storico" così come definita dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, è applicata una riduzione del 20% per gli interventi di ristrutturazione di cui alla TABELLA "C" riga 2 e una riduzione del 30% per gli interventi riguardanti il cambio di destinazione d'uso per i locali ad uso RESIDENZIALE a COMMERCIALE di cui all'articolo 16 del presente Regolamento.



COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

Al fine di agevolare 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, il contributo di costruzione è ridotto in misura pari al 20% rispetto a quello previsto dalle tabelle allegate secondo quanto previsto dal comma 4-bis, art. 17 del DPR 380/2001

Art. 22 Adeguamento degli oneri di urbanizzazione

In assenza di provvedimenti regionali, visto l'art.16, comma 6, del D.P.R. n.380/01, gli oneri di urbanizzazione sono adeguati ogni 5 anni nella misura della intervenuta variazione ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

COSTO DI COSTRUZIONE

Art. 23 Incidenza del costo di costruzione

Il costo unitario di costruzione è determinato in base a quanto disposto dal D.P.R. 06 giugno 2001, n.380, articolo 16, comma 9 e 10, ed articolo 19, comma 2, ed è soggetto ad adeguamento con le modalità nello stesso indicate. (adeguamento annuale in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale accertati dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).

Per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione devono essere osservate le norme contenute nei successivi articoli.

Art. 24 Costo di costruzione per edilizia afferente la funzione residenziale

Per questo tipo di edilizia il contributo commisurato al costo di costruzione si determina moltiplicando la superficie complessiva (SC) dell'edificio per il costo unitario di costruzione al metroquadrato previsto dalla tabella G per l'aliquota (At) risultante dalla compilazione delle tabelle allegate al Regolamento Regione Marche 28.02.1979 n. 9 – e s.m.i. e per l'incremento derivante dall'applicazione del D.M. 10.05.1977 – e s.m.i. in relazione ai tipi di intervento.

Le modalità di calcolo della superficie complessiva (SC) sono definite dal D.M. 10.05.1977, art. 2 e s.m.i. con le seguenti specificazioni:

tutti gli spazi ad uso accessorio afferenti la funzione residenziale sono da intendersi superfici non residenziali (Snr);

sono considerate superfici utili abitabili (SUA) anche quelle dei locali ubicate nei sottotetti che, pur non risultando destinati a locali abitabile, presentano i requisiti igienico-sanitari di locali ad uso abitabile.

In relazione ai tipi di intervento il contributo commisurato al costo di costruzione è stabilito in:

- Nuova costruzione:

Costo unitario di costruzione x i x Sc x At

dove:

“i” corrisponde all'incremento derivante dall'applicazione del D.M. 10.05.1977 – e s.m.i. pari a 1+% di maggiorazione;



COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

“Sc” rappresenta la superficie complessiva (Sc) dell’intervento così come definita dal D.M. 10.05.1977, art. 2 – e s.m.i.,

“At” corrisponde alla sommatoria delle aliquote A1+A2+A3 risultante dalla compilazione delle tabelle allegate al Reg. Regione Marche 28.02.1979 n. 9 – e s.m.i..

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente: Costo degli interventi x At

dove:

“Costo degli interventi” è determinato in base a perizia giurata in relazione al costo dei lavori contenuti nel progetto presentato per ottenere il titolo edilizio;

“At” corrisponde ad una aliquota fissa pari a 10%

In applicazione dell’art.16, comma 10, del D.P.R. 06 giugno 2001, n.380, al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, i costi di costruzione per edifici esistenti e determinati come sopra non possono essere superiori ai valori determinati per le nuove costruzioni, in tal caso il Comune applicherà il costo di costruzione stabilito per le nuove costruzioni al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente.

La determinazione del costo di costruzione viene effettuata sulla base della classificazione dell’intervento edilizio precisando che rientrano nella determinazione del suddetto contributo anche tutte quelle opere minori che risultano funzionalmente connesse con l’intervento edilizio principale, escludendo invece quelle che, pur oggetto del medesimo titolo abilitativo, per evidente non connessione con l’intervento edilizio principale e classificazione delle opere, non comportano per legge la corresponsione del costo di costruzione.

Art. 25 Costo di costruzione per edilizia afferente la funzione non residenziale

Per questo tipo di edilizia il contributo commisurato al costo di costruzione si determina secondo quanto disposto dall’art.19, comma 2, del D.P.R. 06 giugno 2001 n.380 e non può superare il 10% del **costo documentato di costruzione** in relazione alla destinazione d’uso dell’immobile come segue:

locali commerciali e relativi spazi ad uso funzionale e spazi ad uso accessorio: At = 8%

locali direzionali (uffici e servizi) e relativi spazi ad uso funzionale e spazi ad uso accessorio: At = 6%

In relazione ai tipi di intervento il contributo commisurato al costo di costruzione è stabilito in:

- Nuova costruzione: Costo documentato di costruzione x At

dove:

“Costo documentato di costruzione” è determinato in base a **perizia giurata** in relazione al costo dei lavori contenuti nel progetto presentato per ottenere il titolo edilizio

“At” corrisponde alla percentuale fissa in relazione alla destinazione d’uso;

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente: Costo documentato di costruzione x At

dove:



COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

“Costo documentato di costruzione” è determinato in base a perizia giurata in relazione al costo dei lavori contenuti nel progetto presentato per ottenere il titolo edilizio

“At” corrisponde alla percentuale fissa in relazione alla destinazione d’uso;

MODALITA’ DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 26 Determinazione del contributo di costruzione

Il contributo di costruzione viene determinato dal Responsabile del procedimento che lo comunica al richiedente prima del rilascio del titolo abilitativo.

Nel caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività il contributo di costruzione è determinato dal progettista incaricato dal richiedente; è fatta salva la verifica sulla correttezza della determinazione da parte del competente Ufficio e la richiesta di conguaglio.

La comunicazione contiene la determinazione dell’importo del contributo di costruzione suddiviso tra oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione, gli adempimenti da compiere in caso di rateizzazione del contributo di costruzione (ove richiesto), nonché i tempi e le modalità di versamento.

Non è ammessa alcuna forma di compensazione tra oneri di urbanizzazione primaria e oneri di urbanizzazione secondaria, nonché tra oneri di urbanizzazione e contributo commisurato al costo di costruzione.

Art. 27 – Corresponsione del contributo di costruzione e del contributo relativo al Disinquinamento e alla Sistemazione dei luoghi.

Il contributo di costruzione è corrisposto in unica soluzione prima del rilascio del permesso di costruire o all’atto della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Su richiesta dell’interessato, il contributo di costruzione afferente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria può essere rateizzato nella misura che segue:

1. Il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria rateizzabile in quattro rate così frazionate:

- 25% da versare prima del rilascio del titolo abilitativo o alla presentazione della S.C.I.A.;
- 25% entro e non oltre 6 mesi dalla data di pagamento della prima rata.
- 25% entro e non oltre 12 mesi dalla data di pagamento della prima rata.
- 25% entro e non oltre 18 mesi dalla data di pagamento della prima rata.

2. Il contributo commisurato al costo di costruzione è invece corrisposto in due rate così frazionate:

- 60% da versare prima del rilascio del titolo abilitativo o alla presentazione della S.C.I.A.;
- 40% entro e non oltre la data di scadenza del titolo abilitativo o S.C.I.A.; detta quota dovrà



COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

comunque essere versata entro e non oltre la data di fine lavori nel caso in cui questi terminino prima della scadenza del titolo abilitativo o S.C.I.A..

3. La monetizzazione degli standard rateizzabile in quattro rate così frazionate:

- 25% da versare prima del rilascio del titolo abilitativo o alla presentazione della S.C.I.A.;
- 25% entro e non oltre 6 mesi dalla data di pagamento della prima rata.
- 25% entro e non oltre 12 mesi dalla data di pagamento della prima rata.
- 25% entro e non oltre 18 mesi dalla data di pagamento della prima rata.

4. Il contributo relativo al Disinquinamento e alla Sistemazione dei luoghi è invece corrisposto in due rate così frazionate:

- 60% da versare prima del rilascio del titolo abilitativo o alla presentazione della S.C.I.A.;
- 40% entro e non oltre la data di scadenza del titolo abilitativo o S.C.I.A.;

Detta quota dovrà comunque essere versata entro e non oltre la data di fine lavori nel caso in cui questi terminino prima della scadenza del titolo abilitativo o S.C.I.A..

In caso di rateizzazione del contributo di costruzione, della monetizzazione degli standard e di quello relativo al Disinquinamento e alla Sistemazione dei luoghi, la comunicazione di fine lavori parziale comporta il contestuale versamento della quota residua di contributo di costruzione proporzionale al numero delle unità immobiliari terminate.

Le varianti o eventuali proroghe dell'ultimazione lavori non incidono sui termini di pagamento.

Alle varianti che comportino la corresponsione di contributi di costruzione aggiuntivi si applicano le stesse forme di rateizzazione sopra indicate.

Gli importi del contributo di costruzione devono essere versati presso la Tesoreria Comunale mediante bonifico con valuta fissa da effettuarsi con coordinate bancarie specificate nel sito istituzionale del Comune.

In caso di rateizzazione il soggetto obbligato è tenuto a prestare all'Amministrazione Comunale idonea garanzia; la stessa deve includere, oltre all'importo del contributo di costruzione rateizzato afferente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (n.3 rate), anche quello pari al residuo 40% del costo di costruzione e quello della sanzione prevista dal D.P.R. 06.06.2001 n. 380, art. 42, comma 2, nella misura minima, dell'importo della monetizzazione degli standard (n.3 rate) e ove previsto del 40% del contributo relativo al Disinquinamento e alla Sistemazione dei luoghi;

Art. 28 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



COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

corso, pagamenti rateizzati fino ad un massimo di **dodici** 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.

Art. 29 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. 25 del presente Regolamento.

Art. 30 Modalità di garanzia

La definizione delle caratteristiche delle polizze fidejussioni bancarie o assicurative prestate a garanzia di procedimenti inerenti la materia urbanistica ed edilizia è stabilita come segue:

pagamento in favore del Comune da parte del Garante a semplice e prima richiesta;

validità della garanzia prestata fino alla restituzione dell'atto o della dichiarazione di svincolo della polizza rilasciato dal Comune.

Le fidejussioni bancarie o assicurative prestate a garanzia sono svincolate, su richiesta dell'obbligato, solo a seguito dell'avvenuto pagamento dell'ultima rata dovuta, ovvero all'avvenuto adempimento dell'obbligo per cui la polizza o fidejussione è stata prestata.

Le stesse possono essere variate in diminuzione, sempre su richiesta dell'obbligato, limitatamente agli importi già incassati dall'Amministrazione Comunale, ovvero, all'avvenuto parziale adempimento dell'obbligo per cui la polizza era stata prestata.

Nel caso di cambiamento di titolarità del titolo abilitativo o S.C.I.A. che contenga garanzie prestate mediante fidejussioni bancarie o polizze assicurative, è prescritta la sostituzione delle suddette garanzie contestualmente all'inoltro dell'istanza di voltura o della presentazione del cambio di intestazione.

Fino all'avvenuta volturazione della fidejussione bancaria o polizza assicurativa rimane responsabile nei confronti dell'Amministrazione Comunale per eventuali inadempienze, indipendentemente dall'avvenuto cambio di titolarità, il precedente titolare.



COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

Art. 31 Ritardato od omesso versamento

In caso di ritardato od omesso versamento entro i termini stabiliti di rate del contributo di costruzione, saranno applicate le sanzioni di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380, art. 42 – e s.m.i. e rese esecutive le garanzie prestate.

L'ordinario termine di prescrizione decennale per la riscossione del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione decorre dalla data di rilascio del permesso di costruire o dalla data di efficacia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, mentre quello relativo al costo di costruzione decorre dalla data di scadenza del titolo abilitativo o dalla data di comunicazione di fine lavori nel caso in cui questi terminino prima della scadenza del titolo abilitativo.

Art. 32 Rimborso

Qualora il titolare del titolo abilitativo lo lasci decadere, non realizzi ovvero rinunci alla realizzazione dell'intervento, il Responsabile del competente Ufficio, a seguito di formale richiesta e previa verifica dello stato dei luoghi, provvede al rimborso degli importi versati.

Nel caso in cui l'intervento sia stato realizzato solo in parte sarà dato luogo al rimborso della quota del contributo di costruzione corrispondenti alla parte non realizzata solo dopo il rilascio di una variante al titolo abilitativo rilasciato atta a verificare la conformità della parte realizzata alle norme e regolamenti vigenti ed a formalizzare l'esatto stato dei luoghi.

Nei casi di varianti in cui, a seguito delle modifiche apportate, risulti un credito a favore del privato, il Responsabile del competente Ufficio provvede al rimborso su formale richiesta da parte del privato.

Il rimborso avviene senza la corresponsione degli interessi legali.

Non potranno comunque essere restituite le sanzioni amministrative e gli interessi eventualmente corrisposti dall'avente titolo in dipendenza di ritardati pagamenti.

In caso di presentazione di istanza di rinnovo di titolo abilitativo scaduto o di istanza di nuovo titolo abilitativo a seguito di decadenza o annullamento del precedente, è consentito portare in detrazione il contributo di costruzione già corrisposto da quello dovuto per il ritiro del nuovo titolo.

Art. 33 Completamento lavori.

In caso di richiesta di un "Nuovo permesso di costruire o S.C.I.A. per il solo completamento dei lavori", di cui a un permesso di costruire, S.C.I.A. precedente, il contributo di costruzione viene calcolato al solo costo di costruzione determinato nella misura del 10% della perizia giurata in relazione all'importo dei lavori necessari per l'ultimazione della costruzione.

Nel caso di interventi che superano i valori determinati per le nuove costruzioni si applicherà il costo di costruzione così come per determinato per le nuove costruzioni. Per lavori di completamento che comportano anche la realizzazione di volumetrie verrà inoltre calcolato l'onere di urbanizzazione in base alla variazione ISTAT eventualmente intervenuta.



COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

Art. 34 Contributo straordinario commisurato al maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga

Il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica (che determini un incremento delle capacità edificatorie previgenti), in deroga, calcolato dall'amministrazione comunale, è erogato, nella misura del 50% nel caso di recupero del patrimonio edilizio esistente e del 55% nel caso di aree edificabili libere, dalla parte privata al comune sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Il maggior valore è calcolato secondo le modalità già stabilite per la determinazione del plus valore nell'ambito del regolamento ALLEGATO 1 "CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER INTERVENTI SU AREE O IMMOBILI IN VARIANTE URBANISTICA O IN DEROGA (DPR n° 380/2001 art. 16, comma 4, lettera d/ter)".

Art. 35 Norme finali

Il presente regolamento entra in vigore alla data di esecutività della delibera di approvazione e da tale data sono abrogate tutte le eventuali disposizioni comunali in contrasto con le presenti norme.

Le disposizioni del presente regolamento non si applicano ai titoli abilitativi rilasciati o che abbiano assunto efficacia alla suddetta data.

Il presente regolamento non ha termini di scadenza e rimane in vigore fintanto che non sia sostituito o modificato da un altro regolamento.

Per quanto non espressamente indicato nel presente regolamento si fa riferimento al Regolamento Edilizio Comunale.



COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

ALLEGATI

Tabella A

Costo di riferimento per le opere di urbanizzazione primaria: **7,65 Euro/metrocubo**

(da aggiornare ogni 5 anni dal consiglio comunale).

Aggiornamento in virtù dell'intervenuta variazione degli indici ISTAT relativa ai prezzi al consumo per addetto equivalente e già rivalutato nel 2013 passa da € 7,39 ad € 7,65 (percentuale di applicazione pari a $€ 7,39 \times 1,035 = € 7,65$ considerando la rivalutazione da marzo 2013 a marzo 2021);

Tabella B

Costo di riferimento per le opere di urbanizzazione secondaria: **7,70 Euro/metrocubo**

(da aggiornare ogni 5 anni dal consiglio comunale).

Aggiornamento in virtù dell'intervenuta variazione degli indici ISTAT relativa ai prezzi al consumo per addetto equivalente e già rivalutato nel 2013 passa da € 7,44 ad € 7,70 (percentuale di applicazione pari a $€ 7,44 \times 1,035 = € 7,70$ considerando la rivalutazione da marzo 2013 a marzo 2021);

Tabella C

ARTICOLAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA PER ZONE OMOGENEE DI CUI AL DM. 2.4.1968 N. 1444

	INTERVENTI	A		B		C		E	
		I	II	I	II	I	II	I	II
1	Suddivisione unità immobiliari e interventi previsti art.17 comma 1 del DPR 380/01	0,3	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,7	0,7
2	Interventi di ristrutturazione edilizia	0,5	0,6	0,6	0,7	0,8	0,9	1	1
3	Interventi di ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione o aumento delle superficie utili di calpestio	0,5	0,6	0,6	0,7	0,8	0,9	1	1
4	Ristrutturazione di edifici unifamiliari con ampliamento maggiore del 20%	0,5	0,6	0,6	0,7	0,7	0,8	1	1
5	Demolizioni e ricostruzioni senza aumento di volume	0,7	0,8	0,8	0,9	1	1	1,5	1,5



COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

6	If < 1 mc/mq	Nuove costruzioni	1	1	1,2	1,2	1,4	1,4	2	2
7	1 < If < 2 mc/mq		0,9	0,9	1	1	1,2	1,2	-	-
8	If > 2 mc/mq		0,8	0,8	0,9	0,9	1	1	-	-
9	Interventi Cooperative a proprietà indivisa in zone PEEP		0,6	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8	-	-
10	Direzionale e commerciale		1	1	1,1	1,1	1,2	1,2	-	-
11	Turistica alberghiera		0,7	0,8	0,8	0,9	1	1	-	-
12	If < 1 mc/mq	Turistica residenziale	1	0,9	1,2	1	1,5	1,3	-	-
13	1 < If < 2 mc/mq		0,9	0,8	1,2	1	1,4	1,2	-	-
14	If > 2 mc/mq		0,8	0,7	1,1	0,9	1,3	1,1	-	-

Tabella D

COSTO BASE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE ZONE INDUSTRIALI - ARTIGIANALI

Costo di riferimento per le opere di urbanizzazione primaria: **8,55 Euro/metroquadrato**

(da aggiornare ogni 5 anni dal consiglio comunale);

Aggiornamento in virtù dell'intervenuta variazione degli indici ISTAT relativa ai prezzi al consumo per addetto equivalente e già rivalutato nel 2013 passa da € 8,26 ad € 8,55 (percentuale di applicazione pari a $€ 8,26 \times 1,035 = € 8,55$ considerando la rivalutazione da marzo 2013 a marzo 2021);

Tabella E

PARAMETRI ZONE INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI - INDUSTRIALI

	INTERVENTI		
		Completamento	Espansione
1	Suddivisione unità immobiliari edifici artigianali/industriali	0,2	0,3
2	Ristrutturazione edifici artigianali/industriali	0,3	0,4
3	Ampliamento edifici artigianali/industriali	0,6	0,8
4	Nuovi edifici artigianali/industriali	0,8	1
5	Suddivisione unità immobiliari edifici artigianali/industriali nell'ambito degli insediamenti di cui all'art.27 L.865/71	0,1	0,2
6	Ristrutturazione edifici artigianali/industriali nell'ambito degli insediamenti di cui all'art.27 L.865/71	0,2	0,3



COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

7	Nuovi edifici artigianali/industriali nell'ambito degli insediamenti di cui all'art.27 L.865/71	0,6	0,8
8	Suddivisione unità immobiliari edifici artigianali/industriali in zona agricola	0,3	0,3
9	Ristrutturazione edifici artigianali/industriali in zona agricola	0,4	0,4
10	Nuovi edifici artigianali/industriali in zona agricola	1	1
11	Suddivisione unità immobiliari edifici commerciali all'ingrosso	0,4	0,5
12	Ristrutturazione edifici per attività commerciali all'ingrosso	0,6	0,8
13	Ampliamento edifici per attività commerciali all'ingrosso	1,2	1,6
14	Nuovi edifici per attività commerciali all'ingrosso	1,6	2

Tabella F

COSTO DI COSTRUZIONE PER FUNZIONI RESIDENZIALI:

Costo di costruzione per funzioni residenziali : **236,00 Euro/metroquadrato**

(da aggiornare annualmente dal consiglio comunale).

Tabella G

USI DEL SUOLO - DISINQUINAMENTO E SISTEMAZIONE DEI LUOGHI

Usi del Suolo - attività che comportano interventi edilizi minimi e/o assenti.

Art. 20 p.to A	Impianti sportivi privati (piscine, palestre, ecc.)	<u>4,56 Euro/metroquadrato</u>
Art. 20 p.to B	Impianti di distribuzione carburante e servizi annessi	<u>3,25 Euro/metroquadrato</u>
Art. 20 p.to C	Per l'utilizzo di aree a scopo di stoccaggio e deposito di materiali, per un periodo superiore ad un anno	<u>2,59 Euro/metroquadrato</u>

Smaltimento Rifiuti solidi, liquidi e gassosi – Sistemazione dei luoghi.

Art. 12	Contributo "D" – Disinquinamento	<u>5,87 Euro/metroquadrato</u>
Art. 12	Contributo "S" – Sistemazione dei luoghi	<u>3,25 Euro/metroquadrato</u>



COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

ALLEGATO -1-

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PER INTERVENTI SU AREE O IMMOBILI IN VARIANTE URBANISTICA O IN DEROGA. (DPR n° 380/2001 art. 16, comma 4, lettera d/ter).

Il Contributo straordinario, introdotto ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d) ter del D.P.R. 380/2001, come modificato dalla Legge 164 dell'11/11/2014 e dalla L.12/2020 ai fini del calcolo dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, introduce il parametro relativo alla valutazione del "maggior valore" generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga.

Sono ricondotti alla fattispecie in esame tutti i casi di deroga o variante previsti dalle normative vigenti, compresi quindi anche quelli relativi alle procedure dello Sportello Unico per le Attività Produttive.

Tale maggior valore, calcolato dall'Amministrazione Comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al Comune stesso sotto forma di "Contributo Straordinario", che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili, da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Modalità di calcolo

Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione si applica il metodo analitico.

Il valore da assoggettare al contributo straordinario di urbanizzazione, è pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento, e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica vigente.

Qualora il P.R.G. vigente consenta più di una destinazione d'uso, nel calcolo andrà considerata quella con maggior valore.

Ai fini dell'applicazione del metodo analitico per la determinazione del valore della trasformazione si intende quanto segue:

Il metodo analitico del valore di trasformazione considera l'immobile oggetto di trasformazione come un bene di produzione dal quale – mediante applicazione di un determinato capitale che costituisce il costo di trasformazione – si ottiene un prodotto finale che è il prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione.

- ☐ il Valore di Trasformazione dell'Immobile (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (Vmt) e il costo di trasformazione (K);
- ☐ il Valore di Mercato del prodotto edilizio finito (Vmt) corrisponde al valore di mercato immobiliare al mq. dell'edificio, da applicare alla superficie commerciale di vendita, per stato conservativo definito "normale" desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).



COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

A titolo esemplificativo si descrivono i seguenti casi, ai fini della scelta del Valore di Mercato da applicare:

1) Nel caso in cui la destinazione vigente o proposta non sia riconducibile a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio fornisce i dati relativi al valore di mercato, il medesimo Valore di Mercato deve essere stimato al momento della presentazione della proposta di intervento.

2) Nel caso in cui la destinazione vigente o proposta sia riconducibile a quelle per le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio fornisce i dati relativi al valore di mercato, la scelta del Valore di Mercato, tra quello minimo e quello massimo, dovrà essere adeguatamente motivata fatta eccezione per il seguente caso:

- nel caso di mutamento di destinazione d'uso senza opere, per cui sono assimilati i costi di trasformazione, dovrà essere applicata la quotazione massima per la destinazione proposta e la quotazione minima per la destinazione originaria.

- ☐ Il costo di trasformazione (K) è costituito dalla sommatoria dei costi vivi sostenuti per realizzare la trasformazione, senza considerare il profitto del promotore, che vanno considerati e computati secondo i criteri specificati di seguito:

- Il costo tecnico di costruzione del fabbricato è calcolato in base al Preziario Regionale. Nel caso di demolizione e ricostruzione deve essere considerato il costo della demolizione delle preesistenze; nel caso di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione è desunto da un apposito computo metrico estimativo redatto sulla base del prezziario regionale vigente;

- Il costo di idoneizzazione area e allacciamenti, che può variare dal 2% al 5% del costo tecnico di costruzione del fabbricato, e compensa tutte le opere di bonifica, cantierizzazione e allacciamenti, e le relative indagini archeologiche, geologiche etc.;

- Il costo relativo ai contributi di cui all' art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, che include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione calcolati in base ai valori stabiliti dall'apposita deliberazione consiliare sulle tariffe vigenti al momento del calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione;

- Il costo delle prestazioni professionali-spese tecniche e complementari imprevisti, che include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (studio urbanistico, progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, prestazioni, prestazioni relative alla sicurezza, direzione dei lavori, collaudi, prestazioni catastali ecc.); viene stimato in misura percentuale sul costo delle opere da realizzare inteso come somma del costo tecnico di costruzione del fabbricato, del costo di idoneizzazione dell' area e degli allacciamenti e del costo delle indagini archeologiche. Da simulazioni condotte sulla base delle previgenti tariffe professionali (D.M. 4.04.2011) e sulla base del vigente Decreto Ministero della Giustizia 20.07.2012 n. 140 con applicazione dei correnti ribassi di mercato, detta percentuale può variare tra l'8% e il 12% del costo tecnico di costruzione del fabbricato e del costo di idoneizzazione aree e allacciamenti, fino alla quota del 16% in caso di interventi di restauro;

- I costi tecnici per la redazione e approvazione di piani attuativi

- Gli oneri correlati al raggiungimento di accordi, intese, atti di assenso ecc.

- Gli oneri per la commercializzazione se previsti e se debitamente documentati, che comprendono le spese di pubblicità e delle agenzie immobiliari, possono variare tra il 2% e il 3% da applicare al valore di mercato del prodotto edilizio finito (Vmt);

- Gli oneri finanziari, che rappresentano il costo del capitale impiegato nell'investimento.



COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

Tale costo è in funzione della qualità di capitale necessario, della durata dell'esposizione, e del tasso di interesse passivo.

L'incidenza del fattore tempo sugli oneri finanziari potrà essere valutata attraverso l'analisi del flusso di cassa calcolato a partire dal conto economico generato dall'intervento, al fine di attualizzare il peso degli oneri finanziari rispetto alla somma del costo tecnico di costruzione, del costo di idoneizzazione area e allacciamenti, del costo relativo agli oneri di sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, al costo delle prestazioni professionali-spese tecniche e complementari- imprevisti, prendendo come riferimento l'orizzonte temporale di investimento.

I valori percentuali riferiti alle singole voci di costo, sono adeguatamente rimodulati entro le soglie percentuali sopra indicate, con riferimento alla specificità delle singole operazioni edilizie.

Il Valore di trasformazione si calcola, dunque, attraverso la seguente formula:

$$VT = Vmt - \Sigma k$$

dove:

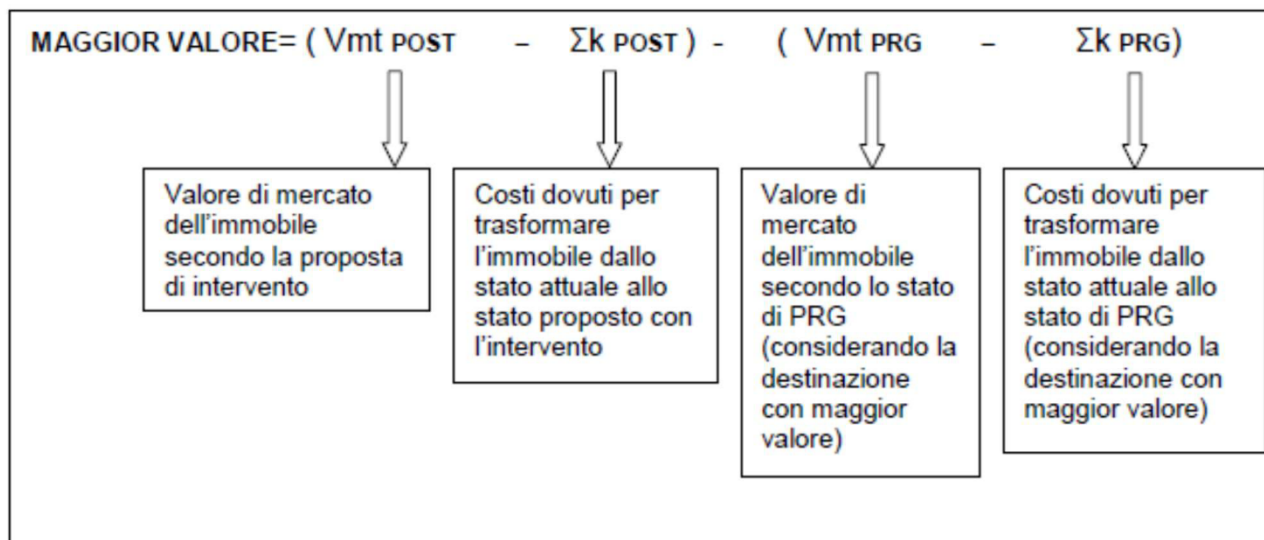
VT è il valore di trasformazione dell'immobile;

Vmt è il valore di mercato del prodotto edilizio trasformato;

Σk è la sommatoria di tutti i costi di trasformazione sostenuti ai fini della trasformazione dell'immobile partendo dallo stato attuale dell'area o dell'immobile.

Il "maggior valore" da assoggettare al "contributo straordinario" di urbanizzazione e pari alla differenza tra il Valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base all'edificabilità prevista dalla proposta di intervento e il valore di trasformazione del medesimo immobile, calcolato in base all'edificabilità stabilita dalla disciplina urbanistica vigente.

$$\text{MAGGIOR VALORE} = (Vmt \text{ POST} - \Sigma k \text{ POST}) - (Vmt \text{ PRG} - \Sigma k \text{ PRG})$$





COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

PERCENTUALE del Maggior Valore da richiedere PER INTERVENTI SU AREE O IMMOBILI IN VARIANTE URBANISTICA, IN DEROGA O CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Posto che il “Maggior Valore” è suddiviso in misura non inferiore al 50 % tra il comune e la parte privata, viene di seguito riportata la percentuale di tale “Maggior Valore” che andrà a costituire il “Contributo Straordinario” calibrata rispetto alla tipologia degli interventi e cioè se trattasi di recupero del patrimonio edilizio esistente o se trattasi di aree libere edificabili, come stabilita con D.C.C. ___ del ___/___/2020

- 1) Nel caso di recupero del patrimonio edilizio esistente, la percentuale del 50%**
- 2) Nel caso di aree edificabili libere la percentuale è del 55%**

Resta fermo che per gli interventi non soggetti, ai sensi dell'art. 17 c. 3 del D.P.R. 380/2001, al pagamento del contributo di costruzione, non verrà richiesto alcun contributo straordinario.

PARAMETRI IN DEROGA E LIMITI AL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

I parametri in deroga e i limiti al permesso di costruire in deroga sono indicati nelle disposizioni normative regionali e nazionali vigenti al momento della presentazione della domanda. La valutazione delle deroghe richieste deve avvenire caso per caso.

LIMITI ALLE VARIANTI URBANISTICHE

I limiti alle varianti urbanistiche sono rappresentati nell'assetto normativo e pianificatorio di rango superiore cui le varianti devono conformarsi. La valutazione delle varianti urbanistiche richieste deve avvenire caso per caso.

RISPETTO DEGLI STANDARD URBANISTICI

Per tutti gli interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, resta ferma la necessità di garantire la dotazione degli standard urbanistici nelle forme previste dal P.R.G. e dalle Leggi Regionali e di settore.

Deve quindi essere garantito il reperimento della dotazione di standard per le destinazioni d'uso previste, da cedere o da assoggettare all'uso pubblico (da valutare secondo la loro idoneità rispetto alle esigenze della città) o, nei casi in cui non sia possibile la cessione, dovrà essere proposta la monetizzazione delle aree a standard, fatto salvo il rispetto delle norme di settore. Il rispetto di quanto sopra dovrà essere dimostrato dai proponenti e verificato dall'ufficio sulla base delle disposizioni di P.R.G. e della deliberazione consiliare sui criteri e tariffe per oneri e monetizzazioni. L'istanza del proponente dovrà pertanto documentare la dotazione degli standard necessari e quantificare la corrispondente cifra dovuta per la monetizzazione; l'istruttoria dell'ufficio competente dovrà contenere l'opportuna verifica.

RISPETTO DELLE NORMATIVE DI SETTORE

Le proposte d'intervento, compresi i mutamenti di destinazione d'uso, dovranno anche garantire, come previsto dalla Legge, il rispetto delle “normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia”. In particolare dovranno essere rispettate le norme sul risparmio energetico, idrogeologiche, antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema nonché le disposizioni contenute nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.. Dovrà inoltre essere



COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

dimostrato il rispetto del piano di classificazione acustica e l'osservanza delle norme vigenti in materia di commercio, nonché si dovrà dichiarare l'eventuale presenza di interventi soggetti a procedura di VIA o a procedura di VAS.

ISTRUTTORIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA:

ELABORATI A CORREDO DELL'ISTANZA - TEMPI

Le istanze di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., potranno essere avanzate presso il SUAP e il SUEP, che procederà all'istruttoria tecnica e alla successiva sottoposizione al Consiglio Comunale.

All'atto dell'avvio del procedimento del permesso di costruire inviato al soggetto proponente, si darà comunicazione anche agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 241/90 e s.m.i., individuandoli di volta in volta, qualora un provvedimento di permesso in deroga possa costituire fonte di eventuali pregiudizi.

Inoltre, prima del rilascio del permesso di costruire in deroga, ne sarà data debita e pubblica informazione, come per le varianti urbanistiche, con la pubblicazione della proposta nell'apposita sezione "Amministrazione trasparente" del sito del Comune.

Le domande di permesso di costruire in deroga e gli elaborati allegati dovranno documentare e motivare con particolare attenzione:

- il rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, quelle relative all'efficienza energetica, le norme relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, le disposizioni contenute nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio);
- le motivazioni dell'intervento in riferimento alle deroghe concesse dalla Legge;
- i parametri per cui si richiede la deroga e il confronto con quanto ammesso dal piano urbanistico generale;
- il rispetto delle norme di settore aventi incidenza sul rilascio del permesso di costruire;
- la verifica del rispetto degli standard urbanistici;
- l'eventuale necessità di procedura di VIA;
- l'eventuale proposta di convenzionamento o atto d'obbligo nei casi in cui gli stessi siano ritenuti necessari per una migliore definizione e regolamentazione degli obblighi e/o accordi tra privato ed Amministrazione.
- la proposta di calcolo del contributo straordinario in base al valore di trasformazione dell'immobile come sopra riportato attestata da apposita perizia asseverata da tecnico abilitato giurata presso il tribunale.

In fase di istruttoria potrà essere richiesta dall'Ufficio un'ulteriore e definitiva stima all'Agenzia delle Entrate con spese a carico del soggetto privato che ha richiesto la valorizzazione del bene.

Poiché oltre alla valutazione tecnica normativa della richiesta di permesso di costruire in deroga alle disposizioni urbanistiche edilizie, occorre la preventiva deliberazione del Consiglio comunale ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 (con la relativa e propedeutica trattazione da parte della Commissione Consiliare Urbanistica) i termini e i tempi per il rilascio del permesso di costruire in deroga non possono essere quelli del permesso di costruire ordinario (articolo 20 del DPR 380/01).

Pertanto si ritiene di stabilire che a partire dalla data di avvenuta esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale con la quale si accoglie la richiesta di deroga, si applicheranno i termini di cui all'



COMUNE DI LORETO

Provincia di Ancona
IV SETTORE – Governo del territorio

articolo 20 del DPR 380/01.

DELIBERAZIONE COMUNALE

Il Consiglio Comunale prenderà in esame il progetto d'intervento proposto nella sua interezza e, tuttavia, al fine di non sottoporre i richiedenti a spese tecniche ed oneri progettuali eccessivi e, tenuto conto che i contenuti tecnici propri del progetto presentato restano di esclusiva valutazione degli organi tecnici, è possibile sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale solo gli elementi progettuali essenziali per comprendere il contenuto e le finalità dell'intervento, con particolare attenzione ai profili di deroga richiesti.

Le domande di permesso di costruire in deroga da sottoporre al Consiglio Comunale dovranno comunque aver ottenuto il parere di tutti gli Uffici e enti competenti, quando necessario.

Le deliberazioni assunte dal Consiglio Comunale dovranno esplicitamente indicare:

- il richiamo alla normativa;
- la descrizione del progetto;
- il richiamo agli elaborati costituenti il progetto (possono non essere allegati tutti gli elaborati, ma devono essere allegati gli elaborati ritenuti necessari, in fase d'istruttoria, a chiarire in che cosa consiste la deroga, a documentare il rispetto degli standard urbanistici e a consentire la più ampia valutazione da parte del Consiglio Comunale);
- individuazione dell'interesse pubblico principale;
- individuazione di altri eventuali interessi pubblici;
- definizione puntuale della deroga concessa;
- approvazione di eventuali accordi che accompagnano il permesso di costruire in deroga;
- l'indicazione dei parametri rispetto ai quali è applicata la deroga, la natura e l'entità di tale deroga, nonché il rapporto tra la deroga e la finalità della Legge;
- l'entità del contributo di costruzione e del contributo straordinario derivante dalle verifiche effettuate dagli Uffici sulla proposta del richiedente.

DISPOSIZIONI FINALI

I presenti criteri, mediante D.C.C., potranno in ogni momento essere integrati, modificati, sostituiti, sia in relazione all'emanazione di nuove norme legislative o interpretative, sia in conseguenza delle valutazioni e problematiche che potranno evidenziarsi in fase di effettiva applicazione.