



COMUNE DI JESI  
Area Servizi Tecnici  
Servizio Sportello Unico per l'Edilizia

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

In attuazione del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n.59 del 12.05.2020

### **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- i costi base per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per **l'edilizia residenziale e di servizio alla residenza** (turistica, commerciale al dettaglio, direzionale e terziario diffuso), di norma ubicata in contesti prevalentemente residenziali;
- b- il costo base per gli oneri di urbanizzazione per **l'edilizia produttiva** (industriale, artigianale, commercio all'ingrosso e on-line, sportiva, espositiva e agricola), di norma ubicata in contesti con prevalenza di attività economiche.

### **Art. 2 - Tabelle parametriche**

Le tabelle parametriche allegate al presente regolamento determinano:

- tabella A- articolazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per zone omogenee e per tipi di intervento in relazione all'edilizia residenziale e di servizio alla residenza (turistica, commerciale, direzionale e terziario diffuso);
- tabella B- articolazione degli oneri di urbanizzazione per tipi di intervento in relazione all'edilizia produttiva (industriale, artigianale, commercio all'ingrosso e on-line, sportiva, espositiva e agricola).

### **Art. 3 - Incidenza degli oneri di urbanizzazione in relazione all'ubicazione ed al tipo di intervento**

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi all'edilizia residenziale e di servizio alla residenza 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 analogica le casistiche previste dal presente regolamento.

### **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, con le corrispondenze di cui all'art. 4 delle N.T.A. del PRG vigente.

## **Art. 5 - Incidenza degli oneri di urbanizzazione nelle zone industriali-artigianali e agricole**

Nel vigente PRG le zone industriali-artigianali sono di norma individuate nella "Città consolidata con prevalenza di attività economiche – TE2.2", mentre quelle agricole sono di norma individuate nel Territorio Rurale classificato come zona omogenea E.

Ai sensi dell'art. 19- comma 1- del DPR n. 380/2001 (Testo Unico in materia Edilizia), l'incidenza degli oneri di urbanizzazione per l'edilizia destinata ad attività industriali o artigianali dirette alla produzione e trasformazione di beni e alla prestazione di servizi, nonché per l'edilizia produttiva agricola, viene determinata moltiplicando il costo base di cui all'art. 1, lett. b), riferito al metro quadrato di superficie degli edifici interessati, per i coefficienti riportati nella tabella B per i diversi tipi di attività. Rientra in tale casistica l'artigianato di servizio, quale attività di prestazione di servizi alla persona e all'impresa (art. 22 delle NTA del PRG).

Per le attività commerciali al dettaglio, direzionali e turistiche, 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. Nel caso di attività commerciale esercitata in forma complementare e connessa rispetto alla principale attività produttiva, al predetto calcolo degli oneri di urbanizzazione viene applicata una riduzione del 30% rispetto a quanto ordinariamente dovuto solo nel caso in cui l'attività complementare venga svolta su una superficie non superiore al 20% rispetto a quella della destinazione principale e in ogni caso non superiore a mq 100. Per percentuali e/o superfici maggiori non si applica alcuna riduzione.

Per le attività commerciali all'ingrosso e per le attività di commercio on-line (compresi i relativi magazzini), 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. 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 per tali destinazioni 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, in stretta connessione con le attività produttive insediate, vengano previste anche aree espositive non aperte al pubblico e uffici, 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.

Per gli impianti sportivi e le palestre, 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.

Gli alloggi 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 come attività produttiva. In assenza di detto vincolo il calcolo degli oneri di urbanizzazione è effettuato applicando le tariffe e i criteri della normale destinazione residenziale.

Gli spazi espositivi fieristici sono 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 soggetta al pagamento di differenti oneri di urbanizzazione, per ciascuna unità si applica il contributo corrispondente alla 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 relative agli interventi qualificati "di nuova costruzione" dall'art. 3 del DPR n. 380/2001 (Testo Unico in materia Edilizia) consistenti in trasformazioni permanenti del suolo inedificato senza la costruzione di edifici, viene determinata applicando il costo base di cui all'art. 1, lett. b), ridotto del 50%, con riferimento alla 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 per oneri di urbanizzazione, previsto dall'art. 16, secondo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico in materia Edilizia), è disciplinato dal relativo regolamento comunale.

Nel caso di opere di urbanizzazione eseguite da privati all'interno di piani attuativi disciplinati da convenzione, sono scomputati gli oneri di urbanizzazione entro il termine di validità della convenzione stessa.

Nel caso di interventi edilizi a carattere oneroso, conformi alle prescrizioni di zona del piano attuativo ma eseguiti nei 10 anni successivi alla scadenza dei termini della convenzione, si continua ad applicare lo scomputo delle opere eseguite secondo quanto stabilito dalla convenzione stessa a condizione che le opere realizzate risultino collaudate, acquisite al patrimonio comunale ed in buono stato di manutenzione e conservazione. In questo caso è eventualmente dovuto un importo per oneri di urbanizzazione pari alla differenza fra quello derivante dall'applicazione dei costi base vigenti al momento della scadenza della convenzione e quelli vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

#### **Art. 9 - 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 calcolato sommando la superficie lorda di ciascun piano fuori terra e seminterrato delimitata dal profilo perimetrale esterno. 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 profilo perimetrale esterno per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti. Nel caso di edifici con destinazione commerciale e terziaria, aventi altezza utile di piano superiore a m 3,50 si considera una altezza virtuale di ogni piano pari a tale misura.

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 per le autorimesse pertinenziali, il volume interrato destinato a locali accessori della residenza 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.

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.

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

Sono inoltre esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non utilizzabili aventi cioè altezza massima non superiore a ml 1,80, le logge se di uso pubblico, i porticati e le porzioni di porticato se di uso pubblico e gli elementi a carattere ornamentale. 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, ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale n. 14 del 17/06/2008.

#### **Art. 10 - Riferimento temporale per la determinazione del contributo**

Ove non diversamente specificato, gli oneri di urbanizzazione sono determinati con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, anche nei casi di rilascio del permesso in sanatoria. In caso di intervento soggetto a SCIA o CILA gli oneri di urbanizzazione sono determinati con riferimento alla data di presentazione della segnalazione o comunicazione.

#### **Art. 11 - Ristrutturazione e ampliamento di edifici unifamiliari**

Per la definizione di edificio unifamiliare si fa riferimento alla relativa definizione del Regolamento Edilizio. Agli effetti del presente regolamento 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" non superiore al 20% di edifici unifamiliari, in tutte le zone urbanistiche incluse quelle agricole.

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

### **Art. 12 - Frazionamento di unità immobiliari**

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

### **Art. 13 - Accorpamento di unità immobiliari**

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

### **Art. 14 - 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 DPR n. 380/2001 (Testo Unico in materia Edilizia).

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, lett. 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 DPR n. 380/2001, 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.

Negli edifici residenziali esistenti, la variazione di destinazione d'uso in abitazione di vani accessori esterni all'unità abitativa (ma all'interno dell'edificio) non è assoggettata al contributo per oneri di urbanizzazione, trattandosi di volume già considerato residenziale e pertanto senza variazione in aumento degli standard. Viene invece assoggettata ad oneri di urbanizzazione la variazione d'uso di tali vani accessori residenziali verso destinazioni terziarie, con i coefficienti della tabella A.

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 nell'intervallo temporale di cinque anni su un immobile vengano effettuati più interventi singolarmente non onerosi, tali da configurarsi nel loro insieme come intervento oneroso (ristrutturazione edilizia o ampliamento oneroso), 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 determinazione 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. 380/2001.

#### **Art. 18 - Adeguamento degli oneri di urbanizzazione**

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

#### **Art. 19 – Modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione**

Fatte salve le disposizioni legislative e regolamentari sovracomunali in materia di contributo di costruzione, le modalità di versamento dei contributi connessi ai titoli abilitativi edilizi sono disciplinate con specifica determinazione dirigenziale, da ultimo emanata con provvedimento n. 779/2019 del 17/06/2019.

#### **Art. 20 – Destinazioni commerciali e terziarie nelle zone prevalentemente residenziali**

*(Zona TE2.1 di PRG: Città consolidata con prevalenza di residenza)*

Per gli interventi a carattere oneroso che introducono nuove destinazioni riconducibili al terziario diffuso nella "Città consolidata con prevalenza di residenza", al calcolo degli oneri di urbanizzazione ordinariamente dovuti è applicata una riduzione del 25%, in ragione della loro funzione di servizio alla residenza.

#### **Art. 21 – Destinazioni a standard realizzate da privati**

Per la loro funzione di supporto alla realizzazione della città pubblica, gli interventi a carattere oneroso che introducono destinazioni di pubblica utilità (standard), ammesse dallo strumento urbanistico anche su aree non aventi specifica e conforme zonizzazione, sono assoggettati alla corresponsione degli ordinari oneri di urbanizzazione in misura ridotta di un terzo rispetto a quanto ordinariamente dovuto.

#### **Art. 22 – 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 A e B allegate al presente regolamento.

---

### **Tablelle parametriche A e B**

Nelle tabelle A e B sono riportati i coefficienti per la determinazione degli oneri di urbanizzazione nelle varie tipologie di interventi e zone. Tali coefficienti tengono conto del diverso impatto, sulle dotazioni territoriali e sulle infrastrutture, nonché sul consumo e trattamento del suolo, introdotto dalle nuove edificazioni rispetto agli interventi di recupero e ampliamento di edifici esistenti, con la conseguenza che le nuove edificazioni determinano un significativo incremento del carico urbanistico con utilizzo delle dotazioni territoriali esistenti o previste dal PRG.

Nella zona omogenea A sono previste specifiche riduzioni.

Per le nuove costruzioni a destinazione produttiva e ad essa assimilabili, i coefficienti della tabella B tengono conto del fatto che l'accorpamento di capacità edificatoria in un unico complesso edilizio determina un minor impatto sull'apparato infrastrutturale rispetto alla realizzazione frazionata in più edifici della stessa consistenza.

I costi base riportati nelle tabelle sono quelli vigenti al momento dell'approvazione del presente Regolamento e sono soggetti ad aggiornamenti periodici.

**Tabella A:** Edilizia residenziale, turistica commerciale, direzionale, terziario diffuso  
(IN TUTTE LE ZONE)

Costi base vigenti (Determina Dirigenziale n. 12 del 08/01/2020), soggetti ad adeguamenti annuali:

- urbanizzazione primaria: €/mc 20,91
- urbanizzazione secondaria €/mc 18,93

ARTICOLAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA  
PER ZONE E TIPI DI INTERVENTO

TIPO INTERVENTO	Zona A	Altre zone
- nuova edificazione:	1.2	1.5
- ampliamento volume edifici esistenti maggiore del 50%:	1.0	1.2
- ampliamento volume edifici esistenti dal 21% al 50%:	0.8	1.0
- ampliamento volume edifici esistenti fino al 20%:	0.5	0.8
- ristrutturazione o ricostruzione volumi esistenti:	0.5	0.8
- interventi previsti da normative speciali che prevedono il riequilibrio degli standard (es. Piano Casa)	0.5	0.7
- variazione destinazione d'uso:		
- da residenziale a terziario	0.15	0.2
- da produttivo/magazzino/accessori a residenziale	0.5	0.6
- da produttivo/magazzino/accessori a terziario	0.6	0.8
- da agricola a residenziale		1.2

**Tabella B:** Edilizia produttiva, commerciale all'ingrosso e on-line, sportiva, espositiva e agricola

IN ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE (TE2.2 di PRG) e in ZONA AGRICOLA  
Costo base vigente (Determina Dirigenziale n. 12 del 08/01/2020): €/mq 20.99  
soggetto ad adeguamento annuale

ARTICOLAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER TIPI DI INTERVENTO

DESTINAZIONE PRODUTTIVA (industriale e artigianale)

- Nuova edificazione (fino a mq 5.000 di superficie) 1.5
- Nuova edificazione per la parte eccedente i 5.000 mq 1.3
- Ampliamento superficie edifici esistenti > 50% 1.2
- Ampliamento superficie edifici esistenti dal 20 al 50% 1.0
- Ampliamento superficie edifici esistenti fino al 20% 0.8
- Ristrutturazione o ricostruzione di superfici esistenti: 0.8
- Interventi previsti da normative speciali con riequilibrio standard 0.6

ALTRE DESTINAZIONI (commerciale all'ingrosso e on-line, sportiva, agricola, espositiva)

- Nuova edificazione (fino a 5.000 mq di superficie) 2
- Nuova edificazione per la parte eccedente i 5.000 mq 1.7
- Ampliamento superficie edifici esistenti > 50% 1.6
- Ampliamento superficie edifici esistenti dal 21 al 50% 1.3
- Ampliamento superficie edifici esistenti fino al 20% 1.0
- Ristrutturazione o ricostruzione di superfici esistenti: 1.0
- Interventi previsti da normative speciali con riequilibrio standard 0.8

*La variazione d'uso fra la DESTINAZIONE PRODUTTIVA e le ALTRE DESTINAZIONI è soggetta ad un importo per oneri di urbanizzazione pari alla differenza fra quelli derivanti dall'applicazione dei rispettivi coefficienti della tabella riferiti alla nuova edificazione.*