



**Comune di G R O T T A M M A R E**

**REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE  
DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2011, N. 380 CONCERNENTE:  
DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI  
URBANIZZAZIONE**

## **Art. 1 - Incidenza degli oneri di urbanizzazione: tabelle parametriche**

Il comune di Grottammare , ai sensi degli artt. 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. stabilisce l'incidenza delle opere di urbanizzazione sulla base dei costi di riferimento delle tabelle parametriche allegate al presente regolamento che determinano:

- tabella A** l'incidenza per ogni metro cubo edificato, degli oneri di urbanizzazione primaria riferita ad un insediamento tipo con un indice di fabbricabilità fondiaria di circa 2 mc/mq;
- tabella B** l'incidenza media per ogni metro cubo edificato degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- tabella C** articolazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per zone omogenee e per tipi di intervento;
- tabella D** incidenza delle opere di urbanizzazione per ogni metro quadrato di superficie utile edificabile destinata ad insediamenti industriali e artigianali;
- tabella E** Incidenza degli oneri di urbanizzazione parametrata in relazione alle previsioni di zona e tipi d'intervento;
- tabella F** incidenza degli oneri di urbanizzazione relativa ai complessi turistici ricettivi complementari;

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

## **Art. 2 - Adempimenti del Comune**

Il comune di Grottammare determina, per effetto della applicazione dei parametri di cui al presente regolamento, il contributo per le opere di urbanizzazione dovuto rispettivamente:

- a) per le costruzioni residenziali, turistiche, commerciali e direzionali;
- b) per gli insediamenti industriali e artigianali.

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

## **Art. 3 - Determinazione del costo base di urbanizzazione**

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

## **Art. 4 - Incidenza degli oneri di urbanizzazione in relazione alle zone omogenee**

L'incidenza degli oneri per le spese di urbanizzazione primaria e secondaria relative agli insediamenti residenziali, turistici commerciali e direzionali viene determinata moltiplicando il costo base previsto dalle tabelle A e B per i coefficienti riportati nella tabella C in relazione alle zone omogenee previste dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 ed ai tipi di intervento.

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

## **Art. 5 - Individuazione delle zone omogenee**

Ai fini dell'applicazione dei coefficienti di cui alla tabella C, si fa riferimento alle zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 individuate nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Grottammare.

#### **Art. 6 - Incidenza degli oneri per gli edifici produttivi**

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

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

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

Per le zone prive di strumentazione urbanistica, disciplinate dall'art. 9 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (c.d. zone bianche) il comune applica per gli edifici e complessi industriali ed artigianali, il costo base determinato dalla tabella D maggiorato del 50 per cento.

Qualora nelle zone territoriali a destinazione industriale e/o artigianale, gli strumenti urbanistici ammettano la localizzazione di attività commerciali al dettaglio, direzionali o turistiche il calcolo degli oneri di urbanizzazione è effettuato applicando la tabella C del presente Regolamento relativa alle voci Direzionale e commerciale, Turistica alberghiera, Turistica residenziale per le zone omogenee B o C, a seconda che le zone territoriali a destinazione industriale e/o artigianale siano di completamento o di espansione.

Qualora nelle zone territoriali a destinazione industriale e/o artigianale, gli strumenti urbanistici ammettano la localizzazione di attività commerciali all'ingrosso (ivi compresi i magazzini di attività commerciali all'ingrosso altrimenti localizzate), il calcolo degli oneri di urbanizzazione è effettuato applicando la tabella E del presente Regolamento. Nel caso di cambio d'uso, anche senza opere, da commercio all'ingrosso a commercio al dettaglio è dovuta la differenza degli oneri di urbanizzazione previsti dalle relative tabelle calcolati alla data del cambio stesso. Nel caso di attività commerciali all'ingrosso che sono esercitate congiuntamente al dettaglio, in quanto consentito dalla legislazione di settore, il calcolo degli oneri di urbanizzazione è effettuato applicando la tabella C del presente Regolamento, limitatamente alla porzione di unità immobiliare destinata alla superficie di vendita, mentre per la restante il calcolo degli oneri di urbanizzazione è effettuato applicando la tabella E.

Qualora nelle zone territoriali a destinazione industriale e/o artigianale, gli strumenti urbanistici ammettano, in connessione alle attività produttive insediate, anche aree espositive non aperte al pubblico, per dette aree il calcolo degli oneri di urbanizzazione è effettuato applicando la tabella E del presente Regolamento.

Gli alloggi per il proprietario o il custode realizzati nell'ambito di edifici produttivi industriali o artigianali e legati agli stessi sono soggetti al pagamento degli oneri stabiliti dalla tabella E.

Qualora nelle zone territoriali a destinazione industriale e/o artigianale, gli strumenti urbanistici ammettano la localizzazione di residenze il calcolo degli oneri di urbanizzazione è effettuato applicando la tabella C del presente Regolamento relativa alle residenze per le zone omogenee B o C, a seconda che le zone territoriali a destinazione industriale e/o artigianale siano di completamento o di espansione.

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

#### **Art. 7 - Edifici a destinazione mista**

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

#### **Art. 8 - Incidenza degli oneri per i complessi turistici ricettivi complementari**

L'incidenza delle opere di urbanizzazione relative alla predisposizione ed attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei

itineranti e simili, viene determinato dal comune sulla base del costo contenuto nella tabella F in relazione alle superfici delle unità di soggiorno temporaneo. Per unità di soggiorno temporaneo si considera lo spazio attrezzato avente la superficie utile per la sistemazione di una tenda roulotte o altro mobile itinerante o simili. Il contributo di cui al precedente articolo è dovuto in aggiunta a quello concernente il titolo abilitativo per le costruzioni edilizie effettuate nel complesso turistico, per le quali il contributo stesso è determinato secondo le norme generali. Le opere interne al complesso turistico al servizio delle unità di soggiorno temporaneo, quali la rete di distribuzione elettrica, le opere per lo smaltimento dei rifiuti, le strade interne, i parcheggi, le attrezzature di uso riservate agli utenti sono a totale carico dell'intestatario del titolo abilitativo e non sono compensabili con il contributo previsto nel presente articolato.

Le strutture balneari sono soggette al pagamento degli oneri di urbanizzazione previsti dalla tabella C per il Direzionale e commerciale relativa alla zona B.

### **Art. 9 - Scomputo totale o parziale del contributo**

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

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

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

### **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 calcolato sommando la superficie netta di ciascun piano delimitata dal filo interno 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 utile lorda di ciascun piano delimitata dal filo esterno della muratura e/o della pilastratura perimetrale, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti.

Per la parte di edificio interrato il volume destinato a residenza viene assimilato al volume realizzabile fuori terra nella misura del cinquanta per cento di quello effettivo; il volume interrato destinato ad autorimesse private, a cantine, a deposito-ripostiglio a locali accessori della residenza nonché a locali per impianti tecnici viene valutato nella misura del venticinque per cento di quello effettivo.

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

Per gli edifici destinati ad attività produttive industriali ed artigianali la superficie del piano interrato viene assimilato alla superficie realizzabile fuori terra nella misura del cinquanta per cento di quella effettiva; per la parte di edificio parzialmente interrato la superficie destinata ad attività produttive industriali ed artigianali viene computata per intero.

Le autorimesse di cui all'art. 41 sexies della L. 1150/42 non sono computate ai fini del volume dell'edificio al quale va applicato il contributo, a condizione che le stesse siano rese pertinentziali all'edificio principale con atto di vincolo registrato e trascritto anche qualora superino i minimi stabiliti dal citato articolo stesso.

Sono esclusi dal calcolo del volume i "volumi tecnici" strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda dello stesso, quali extracorsa degli ascensori e del vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione

dell'impianto di riscaldamento, locali per impianti previsti dal vigente regolamento edilizio comunale, canne fumarie e di ventilazione.

Sono inoltre esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non utilizzabili, le logge se di uso pubblico, i porticati e le porzioni di porticato se di uso pubblico, i balconi, le pensiline e gli elementi a carattere ornamentale.

#### **Art. 11 - Riferimento temporale per la determinazione del contributo**

Gli oneri di urbanizzazione sono determinati con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, anche nei casi di rilascio del permesso in sanatoria; in caso di intervento soggetto a SCIA o DIA gli oneri di urbanizzazione sono determinati con riferimento alla data di presentazione della segnalazione o denuncia.

#### **Art. 12 - Ristrutturazione e ampliamento di edifici unifamiliari**

Agli effetti del presente regolamento, si intendono per edifici unifamiliari sia gli edifici singoli, con tutti i fronti perimetrali esterni direttamente areati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare, sia quelli, che pur costruiti in aderenza ad altri fabbricati, costituiscono una struttura edilizia funzionalmente autonoma. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.

Gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento "una tantum" quando l'ampliamento non superi la misura del 20% della volumetria preesistente di edifici unifamiliari ubicati in tutte le zone urbanistiche, incluse la zone agricole.

Nel caso di ristrutturazione di un edificio unifamiliare, accompagnata da un aumento del volume superiore del 20% rispetto a quello preesistente, si applicano gli oneri di urbanizzazione previsti per la ristrutturazione (tabella C, riga due) estesi a tutto il volume dell'edificio di progetto (esistente ed in ampliamento). Nel caso di solo ampliamento volumetrico senza ristrutturazione dell'esistente si applicano gli oneri di urbanizzazione previsti dalla tabella C per gli interventi di nuova costruzione, secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria (IF), estesi al solo volume dell'ampliamento.

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

Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità, effettuata con interventi non riconducibili alla ristrutturazione edilizia, l'intervento non è soggetto al versamento degli oneri concessori in quanto lo stesso è qualificato di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1°, lettera b del D.P.R. 380/2001.

#### **Art. 14 - Fusione di unità immobiliari**

La fusione di più unità immobiliari effettuata senza interventi di ristrutturazione edilizia e senza mutamento della destinazione d'uso non è soggetta al versamento degli oneri concessori.

#### **Art. 15 - 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 e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione è pari alla differenza tra le somme 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 oneroso e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione è pari a quella indicata nel rigo uno della tabella C.

Il mutamento della destinazione d'uso contestuale al frazionamento o all'accorpamento di unità immobiliari è oneroso e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione è pari a quella della riga due della tabella C.

**Art. 16 - Cumulo di più interventi**

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

**Art. 17 - Varianti ai titoli abilitativi**

Le varianti al titolo abilitativo edilizio che hanno rilevanza ai fini della corresponsione degli oneri di urbanizzazione comportano la corrispondente rideterminazione di questi ultimi con le tariffe vigenti alla data di rilascio del permesso di costruire in variante o in caso di intervento soggetto a SCIA o DIA con riferimento alla data di presentazione della segnalazione.

**Art. 18 - Riduzione o esonero dagli oneri di urbanizzazione**

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

Nel caso di edifici sportivi non convenzionati si applicano gli oneri di urbanizzazione previsti dalla tabella E, righe da uno a quattro.

**Art. 19 - Adeguamento degli oneri di urbanizzazione**

Ai sensi dell'articolo 16, comma 6, del D.P.R. n. 380/2001, ogni cinque anni il Comune provvede ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e ai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

**ALLEGATI AL REGOLAMENTO**

**Tabella A**

COSTO DI RIFERIMENTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA **€/Mc 7,67**

**Tabella B**

COSTO DI RIFERIMENTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA **€/Mc 5,14**

**Tabella C**

ARTICOLAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA PER ZONE OMOGENEE

INTERVENTI	Zone omogenee							
	A		B		C		E	
	I	II	II	II	I	II	I	II
Interventi di ristrutturazione edilizia anche con mutamento di destinazione d'uso o aumento della sup. uti. di calpestio o del volume	0.5	0.6	0.6	0.7	0.8	0.9	1	1
Ristrutturazione di edifici unifamiliari con ampliamento >20%	0.5	0.6	0.6	0.7	0.7	0.8	1	1
Nuove costruzioni mediante demolizione e ricostruzione senza aumento di volume	0.7	0.8	0.8	0.9	1	1	1.5	1.5
Nuove costruzioni con indice fabbricabilità fondiaria $if \leq 1$ Mc/Mq	1	1	1.2	1.2	1.4	1.4	2	2
Nuove costruzioni con indice fabbricabilità fondiaria $1 < if \leq 2$ Mc/Mq	0.9	0.9	1	1	1.2	1.2	2	2
Nuove costruzioni con indice fabbricabilità fondiaria $if > 2$ Mc/Mq	0.8	0.8	0.9	0.9	1	1	2	2
Interv. Cooper. A proprietà indivisa in zona PEEP	0.6	0.6	0.7	0.7	0.8	0.8	2	2
Direzionale e commerciale	0.9	0.9	1	1	1.1	1.1	2	2
Turistico alberghiera	0.6	0.7	0.7	0.8	0.9	0.9	2	2
Turistico residenziale $if \leq 1$ Mc/Mq	1	0.9	1.2	1	1.5	1.3	2	2
Turistico residenziale $1 < if \leq 2$ Mc/Mq	0.9	0.8	1.1	0.9	1.4	1.2	2	2
Turistico residenziale $if > 2$ Mc/Mq	0.8	0.7	1	0.8	1.3	1.1	2	2

LEGENDA:

**A** – centro storico      **B** – Zona di completamento      **C** – Zona di espansione      **E** – Zona agricola  
**If:** l'indice fondiario è quello previsto dallo strumento urbanistico per l'area di riferimento

## Tabella D

COSTO DI RIFERIMENTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE ZONE INDUSTRIALI-ARTIGIANALI  
D1 €/Mc **6,83**

COSTO DI RIFERIMENTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE ZONE INDUSTRIALI-ARTIGIANALI  
D2 €/Mc **7,26**

## Tabella E

PARAMETRI ZONE INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI-ARTIGIANALI

	Z O N E	
	Completam.	Espansione
Ristrutturazione edifici artigianali-industriali	0.3	0.4
Ampliamento edifici artigianali-industriali	0.6	0.8
Nuovi edifici artigianali-industriali	0.8	1
Ristrutturazione edifici artigianali-industriali nell'ambito PIP	0.2	0.3
Ampliamento edifici artigianali-industriali nell'ambito PIP	0.4	0.5
Nuovi edifici artigianali-industriali nell'ambito PIP	0.6	0.8
Ristrutturazione edifici artigianali-industriali in zona agricola	0.3	0.3
Ampliamento edifici artigianali-industriali in zona agricola	0.7	0.7
Nuovi edifici artigianali-industriali in zona agricola	1	1
Ristrutturazione edifici commerciali all'ingrosso	0.5	0.6
Ampliamento edifici commerciali all'ingrosso	1.2	1.6
Nuovi edifici commerciali all'ingrosso	1.6	2
Accessori agricoli realizzati da non imprenditore agricolo a titolo professionale	1	

## Tabella F

COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PER METRO QUADRATO DI AREA D'INSEDIAMENTO PER O  
COMPLESSI TURISTICI-RICETTIVI COMPLEMENTARI:

- (S < 80 mq.) = €/mq. 7,67
- (80 mq. < S < 100 mq.) = €/mq. 6,90
- (S > 100 mq.) = €/mq. 6,14