

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

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

Art. 1 Incidenza degli oneri di urbanizzazione: tabelle parametriche

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

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

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

Art. 2 Adempimenti del Comune

Il Comune di Osimo 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.
- c) per i complessi turistico-ricettivi complementari.

Art. 3 - Determinazione del costo base di urbanizzazione

Il Comune di Osimo determina il costo base di urbanizzazione primaria e secondaria desumendolo dalle tabelle A e B per l'edilizia residenziale, turistica, commerciale e direzionale, dalla tabella D per le zone industriali e artigianali e dalla tabella F per gli insediamenti turistico-ricettivi complementari.

Art. 4 - Incidenza degli oneri di urbanizzazione in relazione alle zone territoriali Omogenee

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

Per le zone prive di strumentazione urbanistica, disciplinate dall'art. 9 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 il comune di Osimo 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 come tali in sede di formazione del Piano Regolatore Generale.

Art. 6 - Incidenza degli oneri per gli edifici produttivi

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 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.

Relativamente a particolari tipologie di intervento non codificate dal presente Regolamento, per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, si procede per assimilazione ad analoghi interventi edificatori all'interno della stessa zona territoriale omogenea applicando la maggiore tariffa prevista per le quantità edilizie.

L'onere relativo alla costruzione di particolari attrezzature collettive e servizi, alle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e a quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche, è a totale carico del soggetto attuatore l'intervento edilizio, ovvero, dell'interessato del titolo abilitativo ed è determinato dal Comune in sede di rilascio del permesso di costruire o altro titolo abilitativo equivalente e, in caso di SCIA, da chi presenta la segnalazione.

Per le zone prive di strumentazione urbanistica, disciplinate dall'art. 9 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 il comune di Osimo 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 *e attività di commercio on-line* ivi compresi i *relativi* magazzini altrimenti localizzati, 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.

La categoria d'uso a "*palestra*" intesa come struttura sportiva aperta al pubblico per l'esercizio di attività motorie e sportive, non finalizzata all'agonismo, ma volta a contribuire ad un corretto sviluppo, mantenimento o recupero psico-fisico della persona, è assimilabile alla destinazione artigianato di servizio.

Pertanto per la localizzazione del suddetto uso nelle zone territoriali a destinazione industriale e/o artigianale, il calcolo degli oneri di urbanizzazione è effettuato applicando la **tabella E** del presente Regolamento.

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

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

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 sua propria destinazione.

Limitatamente agli interventi di ristrutturazione edilizia con frazionamento di unità immobiliari di tipo produttivo, la superficie da computarsi ai soli fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione è quella risultante dalle nuove unità immobiliari di derivazione aventi la minore superficie.

Art. 8 - Oneri di urbanizzazione per interventi di nuova costruzione derivanti da trasformazioni permanenti di suolo ineditato senza costruzione di edifici

L'incidenza degli oneri per le opere di urbanizzazione relative agli interventi qualificati "di nuova costruzione" dall'art. 3 del DPR n. 380/2001 consistenti in trasformazioni permanenti del suolo ineditato senza la costruzione di edifici, viene determinata applicando il costo base per le zone industriali/artigianali, ridotto del 50%, alla superficie interessata dalla trasformazione permanente del suolo finalizzata alla realizzazione di infrastrutture, impianti, depositi, attività all'aperto, rimessaggio.

Art. 9 - Incidenza degli oneri per i complessi turistici ricettivi complementari

L'incidenza degli oneri 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 del soggetto attuatore, ovvero, dell'intestatario del titolo abilitativo e non sono compensabili con il contributo previsto nel presente articolato.

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

Art. 10 - Scomputo totale o parziale del contributo

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.

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*, secondo le modalità stabilite dal vigente regolamento per scomputo oneri di urbanizzazione di cui all'atto C.C. n. 103 del 04/11/1998 e successiva integrazione atto C.C. 110 del 04/07/2001.

Art. 11 - 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 di ciascun piano delimitata dal filo esterno della muratura e/o pilastratura perimetrale.

La superficie dei piani interrati è computata al 50%.

Il volume dell'edificio, al quale va applicato il contributo per metro cubo determinato ai sensi dei precedenti articoli, viene calcolato sommando i prodotti della superficie di ciascun piano delimitata dal filo esterno della muratura e/o della pilastratura perimetrale, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti.

Nel caso di riutilizzo per fini commerciali e terziari di edifici esistenti, aventi altezza di piano superiore a ml 3,00 si considera l'altezza virtuale 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 cinquanta per cento (50%) di quello effettivo; fatto salvo quanto previsto dal comma 6, il volume interrato destinato ad autorimesse private, a cantine, deposito-ripostiglio e locali accessori della residenza nonché a locali per impianti tecnici viene valutato nella misura del venticinque per cento (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 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 siano rese pertinentziali, con atto di vincolo registrato e trascritto, delle nuove costruzioni realizzate, anche qualora superino i minimi stabiliti dal citato articolo stesso.

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

La porzione interrata è calcolata con la seguente formula:

$$V_{int.} = (SI/P) * S$$

Ove

SI – superficie delle facciate entro terra

P – perimetro esterno del piano di riferimento

S – Sul del piano di riferimento

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, canne fumarie e di ventilazione.

Sono inoltre esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non utilizzabili 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, i balconi, le pensiline e gli elementi a carattere ornamentale.

Contribuiscono al calcolo dei volumi, gli organismi e gli elementi edilizi individuati dalla lett. d) comma 1 dell'art. 13 del vigente R.E.C., ai soli fini del calcolo delle volumetrie da assoggettare al pagamento degli oneri di urbanizzazione, **non** contribuiscono altresì, gli extraspessori realizzati ai sensi della vigente normativa statale e regolamentare in materia di contenimento energetico **così come determinati dall'art. 13, 1° comma, lettera c) punto 7 del vigente regolamento edilizio comunale.**

Art. 12 - 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 CILA gli oneri di urbanizzazione sono determinati con riferimento alla data di presentazione della segnalazione o comunicazione.

Art. 13 - 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.

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

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

caso di solo ampliamento volumetrico superiore al 20% 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 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.

Il criterio di cui sopra è valido per unità immobiliari di qualunque destinazione.

Nel caso invece di frazionamento di una unità immobiliare in due o più unità, effettuata con interventi riconducibili alla ristrutturazione edilizia, la parte sulla quale applicare gli oneri di urbanizzazione di cui alla prima riga della tabella C o in caso di edifici produttivi artigianali e industriali quelli di cui alla prima riga della tabella E, è quella relativa alle nuove unità immobiliari derivate di minore superficie.

Art. 15 - 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.

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

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, **che implichi l'aumento del carico urbanistico ovvero l'aumento degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68**, è soggetto alla corresponsione degli oneri.

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 7 anni dall'agibilità (o in sua assenza dalla fine lavori) riferita al titolo abilitativo edilizio che ha generato la destinazione stessa.

I casi di modifica della destinazione d'uso che non comportano variazioni in aumento degli standard urbanistici, ancorché realizzati mediante esecuzione di opere (fino al restauro e risanamento conservativo), sono da ritenersi gratuiti.

Il mutamento della destinazione d'uso effettuato nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia è oneroso e l'importo degli oneri di urbanizzazione è determinato secondo le tabelle vigenti ed in base alle categorie funzionali interessate.

Art. 17 - 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 o ampliamento oneroso, gli oneri di urbanizzazione sono comunque dovuti e sono calcolati con tariffe riferite al momento dell'ultimo intervento.

Art. 18 - Varianti ai titoli abilitativi

Le varianti al titolo abilitativo edilizio che hanno rilevanza ai fini della corresponsione degli oneri di urbanizzazione comportano la corrispondente rideterminazione di questi ultimi con le tariffe vigenti alla

data di rilascio del permesso di costruire o in caso di intervento soggetto a SCIA o CILA, con riferimento alla data di presentazione della segnalazione o comunicazione.

Hanno rilevanza ai fini della rideterminazione degli oneri di urbanizzazione gli interventi che comportano varianti alle volumetrie e alle superfici assentibili.

Nel caso di rinnovo dei titoli abilitativi, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione è rideterminata, per differenza, all'atto del rilascio del nuovo titolo abilitativo.

Art. 19 - Riduzione o esonero dagli oneri di urbanizzazione

Al fine di incentivare il recupero di unità immobiliari di superficie utile lorda inferiore a 100 mq e ubicate ai piani terra della ZTO A "centro storico" così come definita dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, al calcolo degli oneri di urbanizzazione ordinariamente dovuti per il **cambio di destinazione d'uso** è applicata una riduzione del 20%.

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 ZTO A "centro storico" così come definita dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, è applicata una riduzione del 30%.

Al fine di limitare il consumo di suolo e incentivare l'utilizzo dei capannoni esistenti con destinazione d'uso produttiva, in particolare quelli inutilizzati o dismessi, al calcolo degli oneri di urbanizzazione ordinariamente dovuti per il **cambio di destinazioni d'uso** è applicata una riduzione del 30%.

Al fine di salvaguardare i residui caratteri tradizionali dell'insediamento rurale sia edilizio che agronomico-culturale e promuovere il recupero del patrimonio rurale, anche in un'ottica di valorizzazione del turismo sostenibile, al calcolo degli oneri di urbanizzazione ordinariamente dovuti per gli **interventi di ristrutturazione edilizia** che interessano edifici rurali, è applicata una riduzione del 50%.

Al fine di incentivare il riuso degli edifici rurali, concorrendo a limitare nuovo consumo di suolo, al calcolo degli oneri di urbanizzazione ordinariamente dovuti per il **cambio di destinazione d'uso da abitazione agricola a abitazione civile che avvenga senza la realizzazione di opere o comunque con opere non riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia** è applicata una riduzione del 90%.

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 quanto previsto dall'allegato C "REQUISITI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI (ECO)" del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Nella ristrutturazione totale o parziale di fabbricati esistenti, le unità immobiliari destinate a residenza usufruiscono **dell'abbattimento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del 30% in tutto il territorio e del 50% nell'ambito della ZTO A "centro storico"** così come definita dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, se le stesse risulteranno accessibili anche a persone con ridotte o impedito capacità motorie in applicazione delle prescrizioni della Legge n. 13/89 e del D.M. 236/89.

Alla richiesta di agibilità l'istanza, ovvero la certificazione di agibilità, dovrà essere accompagnata da una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato, ai sensi di quanto previsto dal comma 4 dell'art. 82 del D.P.R. n. 380/01.

Eventuali modifiche apportate al fabbricato o alle singole unità immobiliari successivamente alla comunicazione di ultimazione lavori dovranno garantire il mantenimento del requisito dell'accessibilità acquisito in sede di realizzazione del progetto originario.

Per tutti 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, non rientranti nelle fattispecie sopra descritte, al calcolo del contributo di costruzione è applicata la riduzione prevista dal comma 4-bis, art. 17 del DPR 380/2001.

Art. 20 - 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. 21 - Adeguamento degli oneri di urbanizzazione

L'Amministrazione Comunale, con propri e successivi provvedimenti e nel rispetto del presente Regolamento, stabilisce l'applicazione dei parametri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti rispettivamente per ogni singolo intervento.

In assenza di provvedimenti regionali, gli oneri di urbanizzazione sono adeguati ogni cinque anni nella misura della variazione ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

Il valore complessivo del costo delle opere di urbanizzazione, ivi compresi gli aggiornamenti ISTAT, viene determinato in relazione alle variabili derivanti dall'ampiezza ed all'andamento demografico del comune, alle sue caratteristiche geografiche, alle destinazioni di zona previste dagli strumenti urbanistici vigenti, alla dotazione dei servizi e degli standards generali di cui all'art. 41-quinques della legge 1150/42, nonché dalle condizioni di sviluppo sociale ed economico.

Art. 22 - Rateizzazione pagamenti contributi di urbanizzazione

In analogia a quanto previsto per i pagamenti rateizzati dei contributi di urbanizzazione relativi al rilascio di Permessi di costruire e Provvedimenti Autorizzativi Unici, tale rateizzazione del pagamento dei contributi di urbanizzazione si ritiene estesa anche ai restanti procedimenti abilitativi edilizi quali (SCIA. provvedimento autorizzativo unico autocertificato) con le stesse modalità e garanzie (Art. 471 legge 457/1978).