



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino
SETT. 4° URBANISTICA U.O.C. SUAE

DETERMINAZIONE N. 1003 DEL 27/04/2023

OGGETTO:	ADEGUAMENTO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DI CUI AGLI ARTT. 16 E 19 DEL D.P.R. N. 380/2001 E S .M.I.
-----------------	---

IL DIRIGENTE

PREMESSO CHE:

l'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico dell'edilizia) prevede per il rilascio del permesso di costruire la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione;

il comma 6 del medesimo articolo stabilisce:

“Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.”

l'art. 19 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico dell'edilizia) prevede che:

“Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva”;

l'articolo 72 della L.R. n. 34/1992 dispone:

“Art. 72 - (Determinazione degli oneri di urbanizzazione)

1. Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, l'Assemblea legislativa regionale, su proposta della Giunta regionale, definisce ed aggiorna almeno ogni cinque anni le tabelle parametriche sulla base dei criteri stabiliti dall'articolo 16 del d.p.r. 6 giugno 2001, n.380.

2. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche ai sensi del comma 1 e fino alla definizione delle tabelle stesse, i Comuni provvedono in via provvisoria, con propria deliberazione.”

3. In sede di prima applicazione della disposizione di cui al comma 2, ove la Regione non provveda all'aggiornamento delle tabelle parametriche entro “il 30 giugno 2011”, i comuni provvedono in via provvisoria ai sensi del comma 2 dell'articolo 72 della l.r. 34/1992.

Il comma 1 dell'articolo 18 - *Adeguamento del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione* del Regolamento per la disciplina del contributo di costruzione del Comune di Fano dispone che:

“1. In assenza di provvedimenti regionali gli oneri di urbanizzazione sono adeguati annualmente nella misura della variazione ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale”.



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino
SETT. 4° URBANISTICA U.O.C. SUAE

in considerazione di quanto sopra, il Comune di Fano ha provveduto negli anni ad aggiornare le tariffe degli oneri di urbanizzazione a partire dalla Delibera di Consiglio Comunale n°107 del 03/05/2012 *“Modifiche al Regolamento per la disciplina del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) e determinazione dell’incidenza degli oneri di urbanizzazione ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 34/1992”*;

con Delibera di Consiglio Comunale n. 121 del 16/06/2016 il Comune di Fano ha abrogato il comma 1 dell’art. 23 del Regolamento per la disciplina del contributo di costruzione (già approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 107 del 03.05.2012 ed integrato con successive Delibere di Consiglio Comunale n. 145 del 13.06.2012, n.52 del 27.03.2013, n. 96 del 14.07.2014 e n.126 del 09.07.2015), fissando le tariffe degli oneri di urbanizzazione ai valori stabiliti nel 2012 senza scadenze annuali e bloccando l’incremento al solo 50% di quanto originariamente stabilito;

con Delibera di Consiglio Comunale n.72 del 08/05/2018 il Comune di Fano ha modificato ed integrato il Regolamento con l’inserimento dell’articolo *19-bis Contributo straordinario* in recepimento dell’art.16 comma 4 lettera d-ter) del DPR 380/2001(Testo Unico dell’Edilizia) e con la modifica del comma 8 dell’articolo 17 inerente le modalità e i criteri di realizzazione delle opere di urbanizzazione a scapito degli oneri;

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 166 del 30/07/2021 è stato modificato il *“Regolamento per la disciplina del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) e determinazione dell’incidenza degli oneri di urbanizzazione ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 34/1992”* prevedendo la seguente nuova tipologia di intervento: *“Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, con o senza aumento di volume”*, sia nella Tabella C *“Articolazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per zone omogenee”*, che nella Tabella E *“Parametri zone insediamenti produttivi artigianali/industriali”*, con riduzioni che variano dal 20% al 25% rispetto agli interventi di *“Nuove costruzioni con indice di fabbricabilità fondiaria $1 < I_f <= 2$ mc/mq”* e di *“Nuovi edifici industriali/artigianali”*;

CONSIDERATO CHE:

riguardo all’adeguamento del costo di costruzione, l’art. 16, comma 9, del citato D.P.R. n. 380/2001 prevede che:

“Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l’edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell’art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457.....omissis.....Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell’intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall’Istituto nazionale di statistica (ISTAT).....”;

con Determinazione dirigenziale n. 2390 del 27/10/2022 è stato disposto l’ultimo aggiornamento del contributo di costruzione rispetto con conseguente applicazione dei seguenti costi:

ONERI DI URBANIZZAZIONE:

TABELLA A- COSTO DI RIFERIMENTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA €/mc
15,05

TABELLA B- COSTO DI RIFERIMENTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
€/mc 14,02



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

SETT. 4° URBANISTICA U.O.C. SUAE

TABELLA D- COSTO DI RIFERIMENTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE ZONE INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI – ARTIGIANALI €/mc 15,13

TABELLA F- COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PER METRO QUADRATO DI AREA D'INSEDIAMENTO PER I COMPLESSI TURISTICO-RICETTIVI COMPLEMENTARI - Costo opere di urbanizzazione (Superficie per unità di sogg. temporaneo): €/mq 4,60 (< 80 mq); €/mq 4,21 (da 80 mq. a 100 mq); €/mq 3,84 (oltre 100 mq)

TABELLA G- INTERVENTI DI CUI ALL'ART.12 – USI DEL SUOLO. ATTIVITA' CHE COMPORTANO INTERVENTI EDILIZI MINIMI - Impianti di distribuzione carburanti aree di pertinenza €/mq 1,35 - Aree stoccaggio e deposito materiali €/mq 1,35 - Strutture precarie art.71bis c.1 REC €/mq/anno 5,78

COSTO DI COSTRUZIONE:

A: Residenziale	Euro 234,69
B: Alberghi, pensioni, ristoranti	Euro 333,93
C1: Campeggi, bungalow: per le costruzioni	Euro 249,22
C2: Campeggi, bungalow: per l'area attrezzata	Euro 33,60
D1: Uffici, sedi di società, banche, negozi	Euro 333,93
D2: Supermercati, cinema, discoteche	Euro 333,93
E1: Depositi commerciali, vendita all'ingrosso	Euro 249,22

PRESO ATTO CHE, dalla tabella relativa agli indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale pubblicata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT), si evince che la variazione percentuale del costo di costruzione intercorrente da dicembre 2022 (indice 123,3) e dicembre 2021 (indice 110,3), è pari a + 11,79%, così determinata $[(123,3:110,3) - 1] \times 100$;

RITENUTO DI dover disporre l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e del costo base di costruzione in relazione agli indici dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale rilevati ufficialmente dall'ISTAT;

RITENUTO ALTRESI' di stabilire che le nuove tabelle parametriche comunali relative agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione aggiornate con il presente atto si applicano a tutte le istanze di Permessi di Costruire o SCIA e CILA/CILAS che verranno presentate a partire dal giorno 1 maggio 2023;

VISTO il Provvedimento del Sindaco n° 21 del 30/12/2021 di attribuzione al sottoscritto dell'incarico relativo alla dirigenza del Settore IV Urbanistica;

RICONOSCIUTA la propria competenza, ai sensi dell'art. 107 del decreto legislativo 18.08.00, n. 267/2000 e ss.mm.ii;

ATTESTATI:

- il rispetto di tutte le disposizioni e l'assolvimento di tutti gli adempimenti e prescrizioni previsti dal vigente Piano per la Prevenzione della Corruzione e Trasparenza, nonché delle direttive attuative dello stesso;

- il rispetto di quanto previsto dal Codice di comportamento dei dipendenti pubblici - a norma dell'art. 54 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n.165 - di cui al D.P.R. n.62/2013 integrato con deliberazione della Giunta Comunale n.503 del 30/12/2013;



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino
SETT. 4° URBANISTICA U.O.C. SUAE

- ai sensi dell'art.147 bis del D.Lgs.n.267/2000, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa del presente atto e che lo stesso comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'ente;

DATO ATTO che con la sottoscrizione del presente atto si attesta, in relazione allo stesso, da parte del dirigente responsabile/RP ai sensi degli articoli 46-47 del DPR 445/2000 l'assenza di situazioni di conflitto di interessi previste dalla vigente normativa in conformità alla Direttiva n. 3/2019 del Segretario Generale del Comune di Fano – Autorità Locale Anticorruzione;

VISTI

il T.U.E.L., D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

lo Statuto Comunale;

I Regolamenti comunali;

il D.P.R. n. 380/2001;

DETERMINA

DI AGGIORNARE il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, come segue:

ONERI DI URBANIZZAZIONE: + 11,79%;

per cui seguono i valori aggiornati:

TABELLA A- COSTO DI RIFERIMENTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA €/mc
16,82

TABELLA B- COSTO DI RIFERIMENTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
€/mc 15,67

TABELLA D- COSTO DI RIFERIMENTO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE ZONE
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI – ARTIGIANALI €/mc 16,91

TABELLA F- COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PER METRO QUADRATO DI AREA
D'INSEDIAMENTO PER I COMPLESSI TURISTICO-RICETTIVI COMPLEMENTARI - Costo opere
di urbanizzazione (Superficie per unità di sogg. temporaneo): €/mq 5,14 (< 80 mq); €/mq 4,71 (da 80 mq.
a 100 mq); €/mq 4,29 (oltre 100 mq)

TABELLA G- INTERVENTI DI CUI ALL'ART.12 – USI DEL SUOLO. ATTIVITA' CHE
COMPORNO INTERVENTI EDILIZI MINIMI - Impianti di distribuzione carburanti aree di
pertinenza €/mq 1,51 - Aree stoccaggio e deposito materiali €/mq 1,51 - Strutture precarie art.71bis c.1
REC €/mq/anno 6,46

COSTO DI COSTRUZIONE: + 11,79 %

per cui seguono i valori aggiornati:

A: Residenziale	Euro 262,36
B: Alberghi, pensioni, ristoranti	Euro 373,30
C1: Campeggi, bungalow: per le costruzioni	Euro 278,60
C2: Campeggi, bungalow: per l'area attrezzata	Euro 37,56
D1: Uffici, sedi di società, banche, negozi	Euro 373,30
D2: Supermercati, cinema, discoteche	Euro 373,30



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino
SETT. 4° URBANISTICA U.O.C. S.U.A.E.

E1: Depositi commerciali, vendita all'ingrosso

Euro 278,60

DI DARE ATTO che per la determinazione del contributo del costo di costruzione degli edifici si fa riferimento alle modalità previste dal D.M. 10.5.1977;

DI STABILIRE che le nuove tabelle parametriche comunali relative agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione aggiornate con il presente atto si applicano a tutte le istanze di Permessi di Costruire/Titoli Unico SCIA e CILA/CILAS che verranno presentate a partire dal giorno 1 maggio 2023;

DI DARE ATTO, ai sensi dell'art. 5 della legge n° 241/1990, che responsabile del procedimento è il Dirigente del Settore IV Urbanistica;

Il presente atto sarà pubblicato sul sito istituzionale del Comune nell'ambito dei "Servizi in evidenza"- "Archivio delibere ed atti".

Verso il presente atto chiunque abbia interesse può proporre entro 60 giorni ricorso al Tribunale Amministrativo delle Marche con le modalità di cui al D.Lgs. 02/07/2010 n.104, oppure entro 120 giorni ricorso straordinario al Presidente della Repubblica ai sensi del D.P.R. 24/11/1971 n.1199.

**IL DIRIGENTE
DEL SETTORE IV URBANISTICA
ADRIANO GIANGOLINI**

(documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 e. 82/2005)