



# COMUNE DI JESI

P.zza Indipendenza, 1 60035 Jesi (AN) - [www.comune.jesi.an.it](http://www.comune.jesi.an.it)  
Tel. 07315381 PEC [protocollo.comune.jesi@legalmail.it](mailto:protocollo.comune.jesi@legalmail.it)  
C.F. e P.I. 00135880425

## Area Urbanistica, Edilizia, Ambiente e Sviluppo Economico

### PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 115 DEL 14/07/2026

**OGGETTO:** APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER L'ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE. - VIGENZA TRANSITORIA REGOLAMENTO APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 51 DEL 20.03.2012 E MODIFICATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.121 DEL 28/07/2014- PROVVEDIMENTI.

**VISTO** e fatto proprio il documento istruttorio, riportato in calce alla seguente deliberazione, predisposto dall'Area Urbanistica, Edilizia, Ambiente e Sviluppo Economico, da cui risulta la necessità di approvare il nuovo Regolamento comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;

**RITENUTO** per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio e che vengono condivisi, deliberare in merito;

**RITENUTO** che la presente deliberazione costituisce, ai sensi dell'art. 107 - comma 1 e 2 - del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, atto amministrativo contenente indirizzi, programmi ed obiettivi e precisamente: "APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.- VIGENZA TRANSITORIA REGOLAMENTO APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 51 del 20.03.2012 E MODIFICATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.121 DEL 28/07/2014 - PROVVEDIMENTI" e che alla competente Area Urbanistica, Edilizia, Ambiente e Sviluppo Economico, ai sensi dell'art. 107 - comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, sono attribuite le conseguenti procedure esecutive e gestionali;

**VISTA** la deliberazione del Consiglio Comunale n. 164 del 18/12/2025 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2026/2028;

**VISTO** l'art. 42 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

**VISTO** il PARERE FAVOREVOLE del DIRIGENTE dell'Area Urbanistica, Edilizia, Ambiente e Sviluppo Economico, per la regolarità tecnica, espresso sulla proposta della presente deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 ed inserito all'originale del presente atto;

**DATO ATTO** che sulla proposta è **stato acquisito** il PARERE FAVOREVOLE del DIRIGENTE DELL'AREA RISORSE FINANZIARIE, per la regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 in quanto la stessa comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e che lo stesso è

inserito all'originale del presente atto;

**VISTO** il parere espresso dalla competente Commissione Consiliare n.....in data.....;

## D E L I B E R A

1) la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto che si intende qui richiamata ed approvata;

2) di approvare il “REGOLAMENTO PER L'ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE”, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto (**allegato A**);

3) di dare atto che il nuovo regolamento sostituisce il precedente “*Regolamento per l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione*” approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 20.03.2012 e modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 121 del 28/07/2014 che continua ad applicarsi ai procedimenti già avviati ed in corso alla data di adozione della presente deliberazione;;

4) di stabilire che il nuovo regolamento si applica ai procedimenti avviati successivamente alla data di entrata in vigore dello stesso;

5) di demandare all'Area Urbanistica Edilizia Ambiente e Sviluppo Economico tutti gli atti conseguenti l'approvazione del presente atto compresa la pubblicazione del relativo regolamento sul sito internet del Comune nella sezione "Regolamenti";

6) di dare atto che il responsabile del procedimento ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii. è l'Arch. Daniela Vitali del Servizio Assetto del Territorio e Tutela del Paesaggio;

**INFINE** stante l'urgenza a provvedere in merito;

**CON SUCCESSIVA VOTAZIONE** resa con il sistema di voto elettronico che ha fornito il seguente risultato, come accertato dal Segretario Generale e proclamato dal Presidente:

|            |    |
|------------|----|
| PRESENTI   | N. |
| VOTANTI    | N. |
| ASTENUTI   | N. |
| FAVOREVOLI | N. |
| CONTRARI   | N. |

## D E L I B E R A

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4° del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

AREA URBANISTICA EDILIZIA AMBIENTE E SVILUPPO ECONOMICO

SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO E TUTELA DEL PAESAGGIO

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

**PREMESSO** che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 20/03/2012 è stato approvato il *“Regolamento per l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione”*, successivamente modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 121 del 28/07/2014;

- il vigente regolamento disciplina:

- le procedure per l'approvazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sopra e sotto soglia comunitaria, ai sensi del Codice dei Contratti, da effettuarsi da parte di soggetti diversi dal Comune, a scomputo parziale o totale del contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.;
- casi particolari legati alla progettazione preliminare delle suddette opere eseguita da parte del Comune, alla gara d'appalto eseguita dal privato proponente ed allo scomputo di oneri connessi ad interventi edilizi diretti;

- l'art. 16 comma 2 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. recita testualmente: *“La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune”*;

- il comma 2-bis del medesimo articolo riporta testualmente: *“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 al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163”*;

**RICHIAMATI** i commi 7, 7bis e 8 del sopra citato art. 16 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. per quanto riguarda le tipologie di interventi:

- opere di urbanizzazione primaria, le strade residenziali, gli spazi di sosta o di parcheggio, le fognature, la rete idrica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione, gli spazi di verde attrezzato, i cavedi multiservizi ed i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- opere di urbanizzazione secondaria, gli asili nido e le scuole materne, le scuole dell'obbligo nonché le strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, i

mercati di quartiere, le delegazioni comunali, le chiese e altri edifici religiosi, gli impianti sportivi di quartiere, le aree verdi di quartiere, i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;

**CONSIDERATO CHE** successivamente all'entrata in vigore del vigente regolamento si sono succeduti rilevanti interventi normativi nazionali e regionali che hanno inciso direttamente sulla disciplina delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo di oneri rendendo necessario un aggiornamento organico del testo regolamentare. Tra questi si evidenzia in particolare:

- l'entrata in vigore del **D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36 “Codice dei contratti pubblici”**, che ha abrogato e sostituito il precedente D.Lgs. n. 50/2016 ed ha ridefinito il quadro normativo applicabile anche ai lavori pubblici realizzati da soggetti privati titolari di permesso di costruire o altro titolo abilitativo che assumono direttamente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo, ai sensi dell'art. 13 comma 7 e dell'Allegato I.12 del medesimo Codice;

- l'approvazione da parte della Regione Marche della **Legge Regionale 30 novembre 2023 n. 19 “Norme della pianificazione per il governo del territorio”** che ha innovato il sistema della pianificazione urbanistica regionale introducendo nuovi strumenti e procedure per il governo del territorio, che incidono anche sul quadro di riferimento entro il quale si collocano gli interventi urbanizzativi ed i relativi strumenti convenzionali;

- gli aggiornamenti normativi del **DPR 380/2001** che sono rilevanti ai fini dell'attuazione degli interventi di trasformazione del territorio e di urbanizzazione, tra i quali la disciplina del **permesso di costruire convenzionato** di cui all'art. 28-bis, introdotto con Legge n. 164/2014, quale strumento utilizzabile quando le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte mediante modalità semplificate, con assunzione da parte del soggetto attuatore di specifici obblighi convenzionali relativi anche alla realizzazione di opere di urbanizzazione;

**RILEVATO CHE** nel corso dell'applicazione del regolamento vigente sono inoltre emerse esigenze di chiarimento, coordinamento e semplificazione delle procedure, finalizzate a garantire maggiore certezza interpretativa ed assicurare maggiore uniformità amministrativa. In particolare si è ritenuto necessario:

- disciplinare le situazioni relative alla realizzazione di opere di urbanizzazione anche nel caso in cui non siano a scomputo del contributo di costruzione di cui al sopra citato articolo 16 del DPR 380/2001 ed in particolare nei casi di:

- soggetti esonerati dalla corresponsione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 17 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.;
- realizzazione di opere di urbanizzazione “funzionali” all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio ovvero atte a risolvere interferenze con interventi edilizi previsti dallo strumento urbanistico generale e/o dai relativi strumenti attuativi;

- precisare che l'art. 3, comma 1, lett. e.2 del DPR 380/2001 classifica gli interventi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria eseguiti da soggetti diversi dal Comune come interventi di nuova costruzione e che, conseguentemente, ai sensi dell'art. 10 del medesimo D.P.R. 380/2001, tali opere risultano subordinate al

rilascio del relativo permesso di costruire, fatto salvo quanto previsto dalla vigente normativa;

- disciplinare in modo più puntuale il procedimento tecnico-amministrativo finalizzato all'acquisizione dei pareri, nulla osta, autorizzazioni e atti di assenso comunque denominati necessari per l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, individuando competenze e modalità operative;

- migliorare la comprensibilità, l'applicazione operativa della disciplina comunale in argomento, nonché la coerenza con il quadro normativo successivamente intervenuto;

**RITENUTO** necessario, in considerazione delle motivazioni sopra richiamate, procedere alla redazione di un nuovo Regolamento comunale che, sostituendo e aggiornando l'attuale testo regolamentare, sia finalizzato al conseguimento dei seguenti obiettivi:

- adeguare la disciplina comunale alle disposizioni introdotte dal D.Lgs. n. 36/2023 "*Codice dei contratti pubblici*", aggiornando in particolare norme e procedure per l'affidamento e la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di importo inferiore o superiore alla soglia comunitaria;

- disciplinare la procedura di affidamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel caso in cui il soggetto proponente assuma il ruolo di Stazione Appaltante, ai sensi dell'art.1 dell'Allegato I.1 e dell'art.2 dell'Allegato I.12 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., specificando gli adempimenti di competenza del soggetto attuatore e del responsabile del progetto per la fase di realizzazione delle opere (*introduzione Art. 7.bis*);

- recepire le novità introdotte dalla Legge Regionale Marche n. 19/2023 assicurando il coordinamento del regolamento comunale in argomento con il nuovo quadro normativo regionale in materia di pianificazione e governo del territorio, con particolare riferimento all'iter procedurale di adozione ed approvazione dei piani attuativi;

- ricomprendere tra le opere di urbanizzazione primaria anche gli interventi previsti dall'art. 31 della sopra citata L.R. 19/2023, al fine di adeguare l'articolo 3 del Regolamento alle disposizioni normative regionali sopravvenute;

- definire il corretto regime edilizio applicabile alle opere di urbanizzazione realizzate da soggetti diversi dal Comune, precisando che tali interventi sono qualificabili come opere di "nuova costruzione" ai sensi dell'art. 3 comma 1, lett. e.2 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., e che, in quanto tali, sono subordinati al rilascio del relativo permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del medesimo D.P.R.;

- disciplinare il procedimento e l'iter per l'acquisizione dei pareri, dei nulla osta, delle autorizzazioni e degli altri atti di assenso comunque denominati necessari all'approvazione dei progetti esecutivi delle opere da parte dell'organo comunale competente, individuando competenze dei soggetti coinvolti e le relative modalità operative;

- chiarire gli obblighi in materia di trasparenza amministrativa, pubblicità degli atti, digitalizzazione dei procedimenti e tracciabilità dei flussi finanziari, assicurandone il coordinamento con la normativa vigente;

- disciplinare le procedure relative ad opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito di

interventi edilizi diretti (*Titolo IV*), distinguendo tra:

- realizzazione di opere nell'ambito della procedura del titolo abilitativo edilizio convenzionato, quale strumento attuativo utilizzabile nei casi previsti dalla normativa vigente
- scomputo di oneri connessi ad interventi edilizi diretti diversi dal permesso di costruire convenzionato, introducendo particolari semplificazioni nel caso di opere di importo inferiore a 150.000,00 €;

- riorganizzare il testo regolamentare mediante una struttura più chiara e sistematica al fine di migliorarne la leggibilità, agevolarne la consultazione e favorirne una più efficace applicazione da parte degli uffici comunali, dei professionisti e degli operatori economici interessati;

**PRESO ATTO** che il nuovo regolamento, rispetto a quello vigente, mantiene i principi che regolano l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, ed ha natura prevalentemente:

- ricognitiva;
- di adeguamento normativo;
- di coordinamento procedurale;
- di aggiornamento tecnico-amministrativo;

**VISTA** la proposta del nuovo regolamento in argomento, denominato "REGOLAMENTO PER L'ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE", allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale (**allegato A**), predisposto dal Servizio Assetto del Territorio e Tutela del Paesaggio in quanto lo stesso disciplina gli interventi di realizzazione di dette opere realizzate da privati indipendentemente se a scomputo o meno degli oneri di urbanizzazione;

**VISTO** il parere favorevole con prescrizioni da parte dell'Area Lavori Pubblici, Manutenzioni e Patrimonio – Servizio Manutenzioni prot. n.47609 del 10/07/2026, recepite nel testo regolamentare proposto;

**VISTI:**

- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36 e ss.mm.ii.;
- la Legge Regionale Marche 30 novembre 2023 n. 19;
- la Legge 7 agosto 1990 n. 241 e ss.mm.ii.;

TUTTO CIO' PREMESSO, SI PROPONE DI APPROVARE  
IL SEGUENTE DELIBERATO:

1) la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto che si intende qui richiamata ed approvata;

2) di approvare il "REGOLAMENTO PER L'ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto (**allegato A**);

3) di dare atto che il nuovo regolamento sostituisce il precedente "*Regolamento per l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione*" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 20.03.2012 e modificato con Classifica 6.1; Fascicolo N.116/2025

deliberazione di Consiglio Comunale n. 121 del 28/07/2014 che continua ad applicarsi ai procedimenti già avviati ed in corso alla data di adozione della presente deliberazione;;

4) di stabilire che il nuovo regolamento si applica ai procedimenti avviati successivamente alla data di entrata in vigore dello stesso;

5) di demandare all'Area Urbanistica Edilizia Ambiente e Sviluppo Economico tutti gli atti conseguenti l'approvazione del presente atto compresa la pubblicazione del relativo regolamento sul sito internet del Comune nella sezione "Regolamenti";

6) di dare atto che il responsabile del procedimento ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii. è l'Arch. Daniela Vitali del Servizio Assetto del Territorio e Tutela del Paesaggio;

7) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile stante la necessità di rendere lo strumento regolamentare in argomento operativo nel più breve tempo possibile.

Daniela Vitali

(Atto firmato digitalmente)