



REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE

Legge provinciale 5 settembre 1991 n. 22 e s.m.

APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. 21 del 13 APRILE 2000

IL SEGRETARIO COMUNALE
Maccani dr. Mario

IL SINDACO
Barbacovi dr. Sergio

INDICE

Art. 1 - Ambito di applicazione pag. 3

Art. 2 - Contributo di concessione pag. 4

Art. 3 - Opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione
Secondaria pag. 5

Art. 4 - Urbanizzazione delle aree pag. 6

Art. 5 - Calcolo dei volumi e delle superfici pag. 7

Art. 6 - Cambio di destinazione d'uso pag. 8

Art. 7 - Piano di lottizzazione pag. 9

Art. 8 - Esenzione totale pag. 10

Art. 9 - Esenzione parziale pag. 12

Art. 10 - Destinazione dei proventi delle concessioni pag. 13

Art. 11 - Rimborso delle somme pagate pag. 14

Art. 12 - Demolizione e ricostruzione pag. 15

ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente regolamento si applica per la determinazione e la riscossione del contributo di concessione previsto dall'art. 106 della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e s.m. relativamente al rilascio delle concessioni edilizie nel Comune di Taio, per la realizzazione di nuove opere e costruzioni, l'ampliamento di quelle esistenti, nonché per il cambio di destinazione d'uso degli immobili, salvi i casi di esenzione totale o parziale di cui ai successivi articoli.

2. La disciplina di cui al presente Regolamento si applica, altresì, a quegli interventi soggetti ad autorizzazione o denuncia di inizio attività comportanti un aumento del carico urbanistico: ⁽¹⁾

- a) cambio d'uso senza opere ai sensi del punto o) dell'art. 83 della L.P. 22/91 e s.m.
- b) varianti in corso d'opera nei limiti di cui all'art. 86 della L.P. 22/91 e s.m.

ART. 2 CONTRIBUTO DI CONCESSIONE

1. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla corresponsione da parte del concessionario di un contributo determinato dal Sindaco e commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria, alle spese di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione.

2. Le spese di urbanizzazione ed il costo di costruzione incidono nella misura di un terzo ciascuno rispetto al complessivo contributo di concessione.

3. Con deliberazione del Consiglio comunale è fissata la misura percentuale del contributo di concessione, contenuta tra il 5 ed il 15 per cento del costo medio di costruzione stabilito con deliberazione della Giunta provinciale ai sensi dell'art. 108 della legge.

4. Il contributo di concessione è fissato per ciascuna categoria nelle percentuali di seguito indicate:

| CATEGORIA | | PERCENTUALE |
|-----------|--|-------------|
| A. | EDILIZIA RESIDENZIALE. | |
| A1. | Edilizia residenziale stabile di tipo economico popolare; | 5% |
| A2. | Edilizia residenziale di tipo superiore ed edilizia ad uso turistico, stagionale e non continuativo; | 5% |
| A3. | Edilizia residenziale di lusso; | 5% |
| A4. | Edilizia alberghiera; | 6% |
| B. | COMPLESSI RICETTIVI TURISTICI ALL'APERTO. | |
| | Aree e strutture ricettive permanenti; | 5% |
| C. | EDILIZIA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E PER IL SETTORE TERZIARIO. | |
| C1 | Manufatti per attività agricole, industriali, artigianali, commerciali all'ingrosso, di trasporto ed impianti di risalita; | |
| C2. | Manufatti commerciali al dettaglio, direzionali e destinati alla prestazione di servizi; | 5% |

⁽¹⁾ 2° comma introdotto con delibera della G.P. n.7206 del 05.11.1999

Per quanto riguarda la distinzione tra le categorie A1 e A2 si precisa che la differenziazione viene effettuata sulla base di criteri oggettivi e soggettivi che fanno capo alle diverse caratteristiche tipologiche/funzionali delle categorie stesse.

Preliminarmente, è necessario precisare che ogni singola unità abitativa appartiene per intero alla categoria A1 o alla categoria A2.

CATEGORIA A1

La categoria A1 comprende tutte le costruzioni, prime case destinate a scopo abitativo primario nell'ambito del territorio nazionale, aventi i seguenti requisiti costruttivi:

- volume residenziale lordo abitabile non superiore a 400 mc;
- volume lordo dei vani accessori/complementari non superiore a 200 mc

Per volume residenziale lordo abitabile si intende il volume abitabile comprensivo di solai, murature, comprensivo di, tramezze, sguinci, vani di porte finestre, eventuali rampe scala interne all'appartamento. Per vani accessori/complementari si intendono le cantine, soffitte, centrali termiche, logge, balconi chiusi su cinque lati, autorimesse, ingressi e vani scala non interni al volume abitabile, ma comunque di proprietà esclusiva.

Il sottotetto non viene computato quale vano accessorio, ai fini del conteggio della volumetria dei vani accessori/complementari, solo nel caso in cui costituisca vano tecnico di copertura e con banchina direttamente appoggiata sul solaio

CATEGORIA A2

La categoria A2 comprende sia le costruzioni destinate a residenza stabile che quelle destinate ad uso turistico/stagionale e non continuativo:

La residenza stabile inclusa nella categoria A2 comprende quelle costruzioni che esuberano rispetto alle caratteristiche della categoria A1 senza comunque avere i requisiti previsti dal Decreto Ministeriale 2.8.1969 per l'edilizia residenziale di lusso.

Le costruzioni destinate a residenza turistico/stagionale e ad uso non continuativo (case vacanze e tutte le seconde case) sono comprese nella categoria A2 indipendentemente dalla volumetria, che può essere anche inferiore a quella della categoria A1.

ART. 3

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Ai sensi dell'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847, integrato dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) pubblica illuminazione;
- b) spazi di verde attrezzato;
- c) strade residenziali;
- d) spazi di sosta o di parcheggio;
- e) fognature;
- f) rete idrica;
- g) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.

2. Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per i servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

ART. 4

URBANIZZAZIONE DELLE AREE

1. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presenza di idonee opere di urbanizzazione primaria o dell'impegno formale alla realizzazione delle stesse da parte del richiedente la concessione, ovvero dell'impegno da parte dell'Amministrazione comunale alla realizzazione delle medesime entro i successivi tre anni.

2. Ove le opere di urbanizzazione primaria debbano essere realizzate dal richiedente la concessione edilizia, questi dovrà presentare al Comune, per l'approvazione, il relativo progetto ed attuarlo contestualmente alla costruzione oggetto della concessione edilizia. In tal caso il contributo di concessione è ridotto della parte relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria (un terzo) o del minor costo delle opere realizzate.

3. Allo scopo di assicurare il rispetto dell'obbligo assunto, l'interessato deve stipulare apposita convenzione e costituire, prima del rilascio della concessione edilizia, una cauzione fidejussoria presso un istituto di credito, pari al costo dei lavori.

4. Le opere di urbanizzazione primaria ritenute di interesse comunale passeranno in proprietà del Comune, a collaudo effettuato da parte dell'Amministrazione comunale.

5. Qualora la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria avvenga a cura del concessionario, e le opere possano essere utilizzate, in tutto o in parte, per successivi interventi edilizi anche da parte di terzi, prima del rilascio della concessione edilizia può essere stipulata apposita convenzione con il Comune per consentire un tale utilizzo e conseguentemente determinare in misura anche maggiore ad un terzo la riduzione del contributo per le spese di urbanizzazione.

6. Nel caso in cui la zona interessata alla concessione edilizia sia priva delle necessarie ed idonee opere di urbanizzazione primaria e l'Amministrazione comunale intenda eseguirle direttamente, dovrà essere promossa la deliberazione di impegno ad effettuare le opere da parte del Comune entro i successivi tre anni.

7. Quest'ultimo provvedimento dovrà stabilire l'importo di Lire per metro cubo o per metro quadrato di costruzione, determinato come rapporto fra il costo complessivo delle opere e degli edifici che fruiranno delle opere medesime, sia esistenti che realizzabili ai sensi degli strumenti urbanistici.

8. Il richiedente la concessione edilizia dovrà versare una somma pari al costo delle opere, così come determinato dalla deliberazione con la quale il Comune ha approvato l'opera e se ne è assunta l'esecuzione.

9. Quando l'opera assunta dal Comune riguardi più richiedenti concessioni edilizie, il costo dovrà essere integralmente ripartito tra gli stessi, secondo gli accordi che si dovranno previamente raggiungere e documentare al Comune. In tal caso il contributo di concessione è ridotto della parte relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria (un terzo).

10. L'urbanizzazione delle aree nei Comuni dotati di programma pluriennale di attuazione è definita nel programma medesimo.

ART. 5

CALCOLO DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI

1. Al fine della determinazione del contributo di concessione, il volume delle costruzioni residenziali è computato a metro cubo vuoto per pieno, comprensivo quindi di tutto il volume che si prevede di edificare, entro e fuori terra, misurato dal piano di calpestio più basso all'estradosso dell'ultimo solaio o del tetto, escluso il manto di copertura.

2. Il contributo di concessione è commisurato esclusivamente all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria, per i seguenti interventi:

- a) costruzioni e impianti destinati alla conservazione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli;**
- b) costruzioni ed impianti destinati ad ospitare allevamenti soggetti a procedura ordinaria di valutazione ambientale ai sensi della legge provinciale 29 agosto 1988 n.28, come da ultimo modificata dall'art.30 della legge provinciale 8 settembre 1997 n.13;**
- c) costruzioni ed impianti industriali, artigianali, di trasporto nonché destinati al commercio all'ingrosso;**
- d) impianti di risalita.**

Il contributo viene calcolato a metro quadrato di superficie utile di calpestio ed è pertanto esclusa la superficie di tutti gli elementi verticali (murature interne e perimetrali, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a

servizio dei piani oltre al primo), delle soffitte non usufruibili, dei porticati e dei locali destinati a parcheggio di pertinenza.⁽²⁾

3. Il contributo di concessione è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e al costo di costruzione per attività direzionali, commerciali, ivi compresi i pubblici esercizi, nonché per le attività dirette alla prestazione di servizi ed è calcolato a metro quadrato di superficie utile di calpestio, con le esclusioni di superficie di cui al comma 2.

4. Il contributo di concessione per i complessi ricettivi turistici all'aperto è commisurato alle sole spese di urbanizzazione primaria e secondaria ed è calcolato a metro quadrato di area occupata.

Per le strutture edilizie ricettive permanenti il contributo è commisurato anche al costo di costruzione, ed è calcolato a metro cubo vuoto per pieno, con le modalità di cui al comma 1.

ART. 6 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

1. Il cambio di destinazione d'uso comporta la corresponsione dell'eventuale differenza, calcolata in base alle tariffe in vigore al momento del rilascio del nuovo titolo autorizzativo, fra il contributo per la categoria precedente e l'attuale, secondo i criteri definiti dal precedente art. 2.⁽³⁾

2. Non è ripetibile l'eventuale maggior contributo pagato a suo tempo in sede di rilascio della concessione per l'uso precedente.

ART. 7 PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. L'incidenza del contributo di concessione per le costruzioni previste da un piano di lottizzazione di iniziativa privata, ove la convenzione preveda l'assunzione da parte del proprietario dell'onere di realizzare delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dell'eventuale cessione delle aree necessarie, è ridotto delle quote commisurate alle spese di urbanizzazione.

⁽²⁾ Testo precedente del 2° comma:

Il contributo di concessione è commisurato esclusivamente all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria, per le costruzioni e gli impianti di risalita ed attività agricole, industriali, ivi compresi gli impianti di risalita, artigianali o di trasporto ed è calcolato al metro quadrato di superficie utile di calpestio. E' pertanto esclusa la superficie di tutti gli elementi verticali (murature interne e perimetrali, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio dei piani oltre il primo), delle soffitte non usufruibili, dei porticati e dei locali destinati a parcheggio di pertinenza.

⁽³⁾ Testo precedente:

Il cambio di destinazione d'uso, qualora soggetto a concessione edilizia, comporta la corresponsione dell'eventuale differenza fra il contributo per la categoria precedente e l'attuale.

2. Il Consiglio comunale con la deliberazione di autorizzazione del piano di lottizzazione di iniziativa privata può determinare un aumento, fino ad un massimo del 30 per cento, dell'incidenza del contributo di concessione, in relazione alla natura dell'insediamento, alle caratteristiche geografiche della zona, nonché allo stato delle opere di urbanizzazione.

3. Ai sensi dell'art. 54, comma 2, della legge, qualora il Comune intenda realizzare in tutto o in parte le opere di urbanizzazione primaria, gli oneri relativi possono essere sostituiti, in sede di convenzione, dal contributo per le opere di urbanizzazione, eventualmente aumentato fino ad un massimo del 30 per cento. In tal caso il contributo corrispondente è versato al Comune prima del rilascio della concessione edilizia, con le modalità stabilite dalla convenzione.

4. L'eventuale edificazione delle aree escluse dal piano di lottizzazione d'ufficio è subordinata alla redazione di un piano di lottizzazione integrativo ed al pagamento del contributo per oneri di urbanizzazione in misura doppia rispetto alle tariffe in vigore al momento del rilascio delle relative concessioni edilizie.

ART. 8 ESENZIONE TOTALE

1. Ai sensi dell'art. 111 della legge, il contributo di concessione non è dovuto:

- a) per le opere consentite nelle zone agricole, come definite dagli strumenti urbanistici, destinate alla coltivazione del fondo. Non rientrano fra tali opere i manufatti per la trasformazione e la conservazione dei prodotti agricoli e l'allevamento a scala industriale;
- b) per i fabbricati ad uso residenziale, limitatamente a 400 metri cubi di costruzione, ricadenti in zona agricola, come definita dagli strumenti urbanistici, che costituiscono prima abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 80 della legge provinciale 26 novembre 1976, n. 39 e successive modificazioni.

La disposizione richiede sia il requisito oggettivo, rappresentato dalla destinazione di zona, che i requisiti soggettivi inerenti alla qualità di imprenditore agricolo a titolo principale e alla necessità della prima abitazione;

- c) per i lavori di recupero (*restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione*) ⁽⁴⁾ di edifici esistenti che vengano destinati a scopo abitativo primario, come definito dall'art. 60, commi 1, lettera b) e 2, della legge.

Trattasi di interventi la cui realizzazione è strettamente necessaria per fornire l'alloggio al richiedente ed alla sua famiglia che non dispongono nel Comune di altro alloggio idoneo in proprietà.

L'esenzione è limitata ai primi 400 metri cubi di volume ed è subordinata alle seguenti condizioni:

- 1) che il richiedente o la sua famiglia non dispongano nel territorio comunale di altro alloggio oggettivamente idoneo a fungere da abitazione (è inidoneo quell'alloggio non abitabile in quanto carente sotto il profilo igienico sanitario o dimensionalmente insufficiente per il nucleo familiare.***

⁽⁴⁾ Testo precedente:

per i lavori di recupero o risanamento di edifici esistenti che vengano destinati a scopo abitativo primario....

Si considera insufficiente una dotazione di spazi inferiore ai 60 mc per residente). E' considerato non disponibile l'alloggio in comproprietà fino alla quota massima del 10% o gravato da servitù reale;

- 2) che essa sia richiesta dall'interessato al momento in cui è prodotta la domanda per il rilascio della concessione;**
- 3) che l'interessato medesimo offra all'Amministrazione la prova documentale del possesso di tutti i requisiti prescritti. ⁽⁵⁾**
- 4) nel caso di ampliamento di alloggio esistente, l'esenzione si intende limitata ai primi 400 mc del volume finale dell'alloggio.**

d) per le modifiche (interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione) che non comportano aumento di volume o mutamento della destinazione d'uso e necessarie per migliorare le condizioni igieniche, statiche o funzionali delle costruzioni esistenti.

Trattasi di modifiche che nell'ambito della destinazione d'uso originaria permettono di adeguare l'immobile alla normativa in materia igienico sanitaria, ovvero intervenire al fine di garantire il miglioramento delle strutture portanti principali quali ad esempio i pilastri, i collegamenti verticali ed orizzontali, ecc.;

e) per parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari.

I parcheggi devono essere collegati da un rapporto di funzionalità con gli immobili dei quali costituiscono pertinenza;**(fino al raggiungimento dello standard minimo previsto dall'art. 73 della L.P. 91/22 relative deliberazioni della giunta provinciale attuative)**

f) per gli impianti e le attrezzature tecnologiche da chiunque realizzati; per le opere pubbliche o di interesse generale, ivi comprese quelle di culto e di edilizia abitativa pubblica, realizzate dagli enti istituzionalmente competenti; per le opere di urbanizzazione, da chiunque eseguite, in attuazione di strumenti urbanistici o concordate con il Comune.

Per le opere di culto non vi è alcuna differenza fra tipo di confessione, purché l'opera presenti obiettivamente le caratteristiche di interesse generale. La funzione pastorale non si esaurisce nell'attività di celebrazione del culto, potendosi esprimere, infatti, anche attraverso iniziative collaterali quali iniziative ricreative e culturali;

g) per le opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

h) per i nuovi impianti, lavori, opere ed installazioni relativi alle energie rinnovabili e alla conservazione ed al risparmio dell'energia.

In tale fattispecie sono ricompresi tutti gli interventi finalizzati ad incentivare la realizzazione di soluzioni che permettono un risparmio energetico quali ad esempio impianti di energia eolica, pompe di calore e centraline;

i) per le pertinenze funzionali agli interventi di cui alla lettera f).

In questa categoria ricadono tutti i manufatti che hanno carattere accessorio rispetto all'opera principale e sono collegati ad essa da un vincolo durevole, al fine di accrescerne l'utilità;

l) per i lavori oggetto di concessioni rinnovate per decorso dei termini di validità o per annullamento comunque disposto, salva la corresponsione dell'eventuale maggiore onere in dipendenza dagli aggiornamenti nel frattempo intervenuti.

⁽⁵⁾ Parte introdotta con delibera della G.P. n.7206 del 05.11.1999.

ART.9 ESENZIONE PARZIALE

1. Ai sensi dell'art. 111 della legge, sono parzialmente esenti dal contributo di concessione:

a) le costruzioni che costituiscono la prima abitazione, qualificata non di lusso, limitatamente ai primi 400 metri cubi di volume. In tal caso il contributo viene calcolato in base alla sola incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria e, quindi, ridotto di un terzo.

Fatti salvi i casi di edilizia abitativa agevolata, l'esenzione è subordinata alla stipulazione fra privato e Comune di una convenzione che deve essere annotata nel Libro Fondiario a cura e spese dell'interessato.

La convenzione deve prevedere l'obbligo per il privato di non cedere la proprietà per un periodo di dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori, pena la decadenza dei benefici concessi, con conseguente pagamento del contributo in base ai costi vigenti al momento dell'alienazione;

b) le opere realizzate su immobili di proprietà dello Stato, da chiunque abbia titolo al godimento del bene in virtù di un provvedimento amministrativo che lo legittimi, per le quali il contributo di concessione viene commisurato solo all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria e quindi ridotto di un terzo.

Il costo medio di costruzione al quale rapportare l'incidenza del contributo sarà quello della categoria di appartenenza della costruzione medesima.

ART. 10 DESTINAZIONE DEI PROVENTI DELLE CONCESSIONI

1. I proventi delle concessioni, ai sensi dell'art. 112 della legge, sono introitati nel bilancio del Comune e sono destinati alla realizzazione ed alla manutenzione straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici nonché all'acquisizione di aree ed immobili per l'edilizia abitativa.

ART. 11 RIMBORSO DELLE SOMME PAGATE

1. Il concessionario, qualora – ottenuta la concessione e pagato il contributo – non esegua totalmente o parzialmente le opere autorizzate, può richiedere la restituzione di quanto versato relativamente alle opere non realizzate, a condizione che la domanda venga presentata entro il termine di validità della concessione edilizia.

Deve, altresì, ammettersi la restituzione del contributo nelle ipotesi di:

a) decadenza della concessione per il sopravvenire di nuove previsioni urbanistiche;

b) annullamento della concessione per vizi di legittimità, al quale segua, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure la riduzione in pristino;

c) imposizione di un contributo illegittimo o maggiore rispetto a quanto dovuto.

Nei casi predetti il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme ad esclusione degli interessi. ⁽⁶⁾

2. Non sono rimborsabili i costi delle opere realizzate dal concessionario e la parte di spesa addebitata al concessionario qualora la realizzazione delle opere sia stata assunta dal Comune. Restano salve diverse previsioni contenute nella convenzione stipulata col Comune. In caso di lottizzazione, l'eventuale rimborso delle somme pagate è determinato nella convenzione.

3. Non si dà luogo al rimborso per somme inferiori a Lire 100.000.= ⁽⁷⁾

ART. 12 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE ⁽⁸⁾

1. Qualora la concessione ad edificare sia rilasciata per la demolizione di volumi esistenti e contestuale realizzazione di una nuova costruzione sul medesimo lotto, il contributo di concessione è ridotto della somma corrispondente al contributo relativo al volume esistente da demolire, calcolato secondo le disposizioni del Regolamento stesso per la relativa categoria tipologico-funzionale purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

a) il volume esistente da demolire non risulti dismesso rispetto alla sua originaria destinazione d'uso;

b) la realizzazione della nuova costruzione sul medesimo lotto non richieda un aumento significativo della dotazione delle opere di urbanizzazione.

In tal caso, prima del rilascio della concessione, dovrà essere accertata da parte del Comune la cubatura esistente e la categoria di appartenenza.

2. Non è ripetibile l'eventuale maggior contributo pagato a suo tempo per l'edificazione della volumetria prevista in demolizione.

3. Non è prevista alcuna decurtazione del contributo se la ricostruzione non è immediatamente conseguente alla demolizione in modo tale da poter considerare entrambi gli interventi come parte.

⁽⁶⁾ Testo precedente:

Qualora non vengano realizzate le costruzioni per le quali sia stato versato il contributo di concessione il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme con esclusione degli interessi.

⁽⁷⁾ Comma inserito con delibera della G.P. n.7206 del 05.11.1999.

⁽⁸⁾ Articolo inserito con delibera della G.P. n.7206 del 05.11.1999.