

Provincia Autonoma di Trento

COMUNE di SAN LORENZO IN BANALE

**REGOLAMENTO PER L' APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI
CONCESSIONE**

INDICE

Art. 1 - Ambito di applicazione	pag. 2
Art. 2 - Contributo di concessione	pag. 3
Art. 3 - Opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria	pag. 4
Art. 4 - Urbanizzazione delle aree	pag. 5
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 - Norma transitoria	pag. 15
Esemplificazioni di calcolo del contributo per il rilascio della concessione edilizia.	pag. 16

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

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

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 fra il 5 ed il 15 per cento del costo medio di costruzione stabilito con deliberazione della Giunta provinciale ai sensi dell'articolo 108 della legge.
4. Il contributo di concessione è fissato per ciascuna percentuali di seguito indicate:

Cat. A: EDILIZIA RESIDENZIALE

A1 di tipo economico popolare	% 5
A2a edilizia residenziale di tipo superiore	% 5
A2b edilizia residenziale ad uso turistico stagionale	% 10
A3 di lusso	% 15
A4 alberghiera	% 5

Cat. B: COMPLESSI RICETTIVI TURISTICI ALL'APERTO

area:	% 5 x 2/3
strutture ricettive permanenti	% 5

Cat. C: ATTIVITA' PRODUTTIVE E SETTORE TERZIARIO

C1 manufatti per attività agricole	% 5 x 1/3
C2 manufatti commerciali, direzionali e destinati alla prestazioni di servizi	% 5 x 2/3

ART.3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Ai sensi dell' articolo 4 della legge 29 settembre 1964 , n. 8 integrato dall'articolo 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, sono opere 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 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 nella 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 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 program 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, nel caso che il sottotetto sia usufruibile.
2. Il contributo di concessione è commisurato esclusivamente all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria, per le costruzioni e gli impianti destinati ad attività agricole, industriali, ivi compresi gli impianti di risalita, artigianali o di trasporto ed è calcolato a 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. 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, qualora soggetto a concessione edilizia, comporta la corresponsione dell'eventuale differenza fra il contributo per categoria precedente e l'attuale.
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 realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dell'eventuale cessione delle aree necessarie, è ridotto delle quote commisurate alle spese di urbanizzazione.
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'articolo 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'articolo 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;

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 o risanamento di edifici esistenti, che vengano destinati a scopo abitativo primario, come definito dall'articolo 60, commi 1, lettera b) e 2, della legge.

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

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) 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; Per le unità immobiliari aventi destinazione residenziale, la superficie dei parcheggi esentata dal pagamento del contributo di concessione non può comunque essere superiore al 50% della residua superficie delle medesime unità immobiliari.

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, purchè 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.

ART.9 - ESENZIONE PARZIALE

1. Ai sensi dell' articolo 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 ridotta 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 4 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'articolo 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. 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 interessati.

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.

ART.12 - NORMA TRANSITORIA

1. Il rilascio delle concessioni edilizie per le istanze presentate entro i primi sei mesi dall'entrata in vigore della legge non è soggetto al contributo di concessione, fermo restando il pagamento degli oneri di urbanizzazione previsti dall'articolo 25 della legge provinciale 11 dicembre 1975, n. 53.
2. La disciplina di cui al comma 1 non trova applicazione qualora le istanze non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati previsti dalla normativa urbanistica edilizia.
3. Il provvedimento di concessione in ordine alle istanze presentate nei primi mesi dall'entrata in vigore della legge, assoggettato agli oneri di urbanizzazione previsti dall'articolo 25 della legge provinciale 11 dicembre 1975, n. 53, deve essere rilasciato non oltre quattro mesi dalla presentazione, fatta eccezione per il caso in cui, successivamente, sia intervenuta una decisione di annullamento del silenzio-rifiuto o di un provvedimento negativo emesso dal Comune.
4. La concessione edilizia per i progetti assoggettati a varianti essenziali, richiesta oltre il termine di sei mesi dall'entrata in vigore della legge, è subordinata al pagamento del contributo di concessione.
5. Il rilascio delle singole concessioni edilizie per le istanze presentate entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge, attuative di piani di lottizzazione convenzionata, già approvati all'entrata in vigore della legge medesima, non è soggetto ai contributi disciplinati dal presente regolamento, fermi restando gli oneri previsti nella convenzione e quelli previsti dall'articolo 25 della legge provinciale 11 dicembre 1975, n. 53.
6. Il rilascio della concessione edilizia richiesta dopo i sei mesi dall'entrata in vigore della legge è invece subordinato al pagamento del contributo di concessione afferente il costo di costruzione. Il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria di cui alla legge provinciale 11 dicembre 1975, n. 53, eventualmente previsto in convenzione, è in tal caso sostituito dalla quota di contributo afferente le spese di urbanizzazione secondaria.
7. I lavori oggetto delle concessioni edilizie di cui ai commi precedenti devono essere ultimati entro tre anni dal rilascio.

APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE IN SEDUTA DEL15/04/92 con deliberazione n.21

IL SEGRETARIO COMUNALE

Tanel dr. Maurizio

IL SIDACO

Berghi Valter

Pubblicato all'Albo comunale a termini dell' art. 48 del T.U. 24 aprile 1980, n.577, per otto giorni
dal _____ al _____ senza opposizioni

San Lorenzo in Banale, addì _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

Tanel dr. Maurizio

IL SIDACO

Berghi Valter

GIUNTA PROVINCIALE DI TRENTO

n.

Trento

Pubblicato, a termini dell'art. 48 del T.U. 24 aprile 1980, n.577, per quindici giorni consecutivi mediante
avviso all'Albo Comunale depositato nella Segreteria comunale dal _____ al _____

San Lorenzo in Banale, addì _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

Tanel dr. Maurizio

IL SINDACO

Berghi Valter

COMUNE DI

SAN LORENZO IN BANALE -

PROT. N. 1041/X/IX/1 -

DATA 09 MARZO 1992

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

DIPARTIMENTO	TERRITORIO. AMBIENTE E FORESTE
SERVIZIO	URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO
UFFICIO	AFFARI AMMINISTRATIVI

TRENTO. 4 MAR.1992. .

PROT. N. 2014/92-13-II-CC

OGGETTO: Legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio", articolo 108, determinazione dei costi medi delle costruzioni; articolo 107, approvazione dello schema tipo di regolamento per l'applicazione del contributo di concessione.

A TUTTI I COMUNI

LORO SEDI

La legge provinciale 5,c settembre 1991, n. 22, concernente "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio" disciplina ex novo la materia dei contributi e degli oneri di urbanizzazione e prevede la corresponsione al Comune, da parte del richiedente la concessione edilizia, di un contributo commisurato all' incidenza delle spese di urbanizzazione e del costo di costruzione .

L' incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria, di quelli di urbanizzazione secondaria nonche del costo di costruzione è pari, ciascuna, ad un terzo del complessivo contributo di concessione.

L' articolo 108 della legge demanda alla Giunta provinciale il compito di stabilire annualmente il costo medio delle costruzioni, al fine del calcolo, ad opera del Sindaco, del contributo di concessione .

In sede di prima applicazione della legge l'articolo 1CJ7 prevede che ciascun Comune si doti del regolamento per l'applicazione del contributo di concessione entro sei mesi dall' entrata in vigore della legge medesima. e con esso fissa le misure percentuali del contributo che, ai sensi dell'articolo 106, non può essere complessivamente inferiore al 5 per cento nè superiore al 15 per cento del costo medio di costruzione come determinato dalla Giunta Provinciale.

Scaduto tale termine e fino all'entrata in vigore del regolamento, si applica la percentuale di incidenza del contributo di concessione nella misura m3.ssim3. del 15% del costo medio di costruzione stabilito dalla Giunta provinciale .

Peraltro l'articolo 144 , comma. 2, della disciplina transitoria prevede l' applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 25 della legge provinciale 11 dicembre 1975, n. 53, per le istanze di concessione presentate nei primi sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge .

La legge prevede che il costo medio di costruzione degli edifici sia riferito a metro cubo vuoto per pieno e tenga conto del costo medio stabilito per l' edilizia agevolata, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di edilizia abitativa. Inoltre prevede l'identificazione di categorie di edifici con caratteristiche tipologico-funzionali superiori a quelle considerate dalle disposizioni per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate delle maggiorazioni.

Per le attività produttive, invece, è previsto che il costo medio sia riferito a metro quadrato di superficie utile di calpestio ed eventualmente distinto per categorie tipologico-funzionali .

Per i complessi ricettivi è previsto che il costo medio sia riferito a metro quadro di area occupata ed alle caratteristiche del complesso.

Ai sensi di quanto previsto legge la Giunta provinciale con proprio provvedimento di data 2 marzo 1992 ha pertanto determinato i seguenti costi medi di costruzione, suddivisi per categorie tipologico-funzionali:

A: EDILIZIA RESIDENZIALE

B: COMPLESSI RICETTIVI TURISTICI ALL'APERTO

C: EDILIZIA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E PER IL SETTORE TERZIARIO

A: EDILIZIA RESIDENZIALE

Vi rientrano tutte le costruzioni destinate alla residenza sia stabile che stagionale e non continuativa, suddivise nelle seguenti categorie tipologico-funzionali :

A1 -Edilizia residenziale stabile di tipo economico/popolare:

Sono comprese tutte le costruzioni aventi i requisiti e le caratteristiche tipologiche e costruttive .previste dalle disposizioni provinciali in materia di edilizia agevolata.-

Il costo medio di costruzione, riferito a metro cubo vuoto per pieno, è fissato tenuto conto del costo medio dell'edilizia agevolata, che, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative provinciali, con deliberazione della Giunta provinciale n. 7945, dd. 21.6.1991, è stato fissato in 990.000.= (novecentonovantamila) a mq di costruzione .

Tenuto conto che tale prezzo è riferito a metro quadrato utile di abitazione, comprensivo del costo dell'area e dei costi di progettazione e tenuto, conto altresì dell'andamento del mercato, viene stabilito un costo medio, riferito esclusivamente al solo costo di costruzione, di Lire 230.000.= (duecentotrentamila) a mc vuoto per pieno

Il contributo di concessione, potendo variare in base all'articolo 106 tra il 5% ed il 15% del costo medio di costruzione, sarà da Lire 11.500.= a Lire 34.500.= a metro cubo, secondo la percentuale determinata da ciascun Comune.

A.2 - Edilizia residenziale di tipo superiore ed edilizia residenziale ad uso turistico stagionale non continuativo: sono comprese:

- a) le costruzioni destinate alla residenza stabile aventi requisiti costruttivo-tipologici superiori a quelli previsti per l'edilizia abitativa agevolata di cui alla categoria A1 ;
- b) le costruzioni destinate alla residenza, che, pur avendo i requisiti per l' edilizia abitativa agevolata, sono destinate ad uso turistico stagionale e non continuativo.

Il costo medio di costruzione riferito a metro cubo vuoto per pieno è aumentato rispetto alla categoria A1 del 20% ed è fissato in Lire 276.000.= (duecentosettantaseimila) a mc-
Il contributo di concessione potrà pertanto variare da Lire 13.800.= a Lire 41.400.= a mc .

A3 -Edilizia residenziale di lusso:

rientrano in questa categoria gli edifici classificati di lusso ai sensi del DM. 2 agosto 1969.

Il costo medio di costruzione riferito a metro cubo vuoto per pieno è aumentato rispetto alla categoria A1 del 500 % ed è fissato in Lire 345.= a mc.

Il contributo di concessione potrà pertanto variare da Lire 17.250.= a Lire 51.750.= al mc .

A4 -Edilizia alberghiera:

rientrano in questa categoria tutti i pubblici esercizi disciplinati dalla legge provinciale 16 novembre 1981, n 23, quali gli alberghi o hotel, gli alberghi-garni, i motel e gli alberghi residenziali, nonché le strutture agli stessi assimilabili.

In questa prima applicazione del nuovo regime del contributo di concessione si è ritenuto di stabilire un costo medio di costruzione unico per tutte le categorie degli alberghieri .

Il costo medio di costruzione riferito a metro cubo vuoto per pieno è aumentato rispetto alla categoria A1 del 20% ed è fissato in Lire 276.000.= a mc.

Il contributo di concessione potrà pertanto variare da Lire 13.800.= a Lire 41.400.= a mc.

B: COMPLESSI RICETTIVI TURISTICI ALL ' APERTO

Rientrano in questo settore i campeggi e in generale tutti quei complessi ricettivi all'aperto che ospitano turisti dotati di mezzi di pernottamento e di soggiorno mobile autonomo: oppure che offrono una quota della ricettività in allestimenti o mezzi di pernottamento fissi o mobili .

Il costo medio di costruzione è stabilito per metro quadrato di superficie di area occupata nella misura di : Lire 50.000.= (cinquantamila) a mq.

Il contributo di concessione commisurato alle sole opere di urbanizzazione primaria e secondaria sarà compreso tra il 5% e il 15% 001 costo di costruzione, ridotto di 1/3 (da Lire 1666 a Lire 5.000 a mq) .

Per le strutture edilizie ricettive permanenti presenti nel campeggio, il costo medio di costruzione è invece riferito a metro cubo vuoto per pieno e corrisponde a quello dell'edilizia residenziale, categoria A4 - edilizia alberghiera (da Lire 13.800 a Lire 41.400 a ITC) .

I volumi, invece, interni al complesso ricettivo destinati a servizi primari del campeggio quali docce, servizi igienici, negozi, ristoranti, bar , pizzerie, ecc. , sono computati come area occupata.

C: EDILIZIA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E PER IL SETTORE TERZIARIO

Vi rientrano tutti gli impianti destinati ad attività agricole, industriali, ivi compresi gli impianti di risalita, artigianali e di trasporto , nonché tutte le costruzioni o impianti destinati ad attività direzionali, commerciali, ivi compresi i pubblici esercizi e ad attività dirette alla prestazione di servizi.

Il costo medio di costruzione, riferito a metro quadrato di superficie utile di calpestio, sentito in merito i servizi interessati, viene fissato per ciascuna delle seguenti categorie tipologico-funzionali:

C1 -Manufatti per attività agricole (destinate alla trasformazione, conservazione e/o valorizzazione dei prodotti del suolo e dell'allevamento quali caseifici, cantine, oleifici, segherie, ecc., nonché allevamenti industriali) industriali, artigianali , di trasporto ed impianti di risalita.

L'articolo 109, comma I, della legge specifica che l'onerosità della concessione per questi impianti produttivi è commisurata esclusivamente all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria, e prevede la loro ubicazione in zone specificamente destinate dagli strumenti di pianificazione. Verificato che la pianificazione attuale solo talvolta prevede zone specifiche per le singole attività, mentre il più delle volte sono previste zone di completamento o zone miste, nelle quali sono consentite anche le costruzioni produttive prima elencate, si è ritenuto di fissare per esse un unico costo medio di costruzione indipendentemente dalla specifica zonizzazione dell'area in cui andranno a collocarsi purchè, ovviamente, compatibili con la destinazione medesima.

Il costo medio di costruzione, rapportato all'andamento del mercato, è fissato in Lire 330.000.= (trecentotrentamila) a mq.

Il contributo di concessione, commisurato alle sole spese di urbanizzazione primaria sarà compreso tra il 5% e il 15% del costo di costruzione, ridotto di 2/3 (da Lire 5.500 a Lire 16.500 a mq).

C2 -Manufatti commerciali (pubblici esercizi: bar , ristoranti , negozi, ecc.) , direzionali e destinati alla prestazione di servizi (uffici, studi professionali, banche, magazzini, ecc.) .

Il costo, medio di costruzione, rapportato all'andamento del mercato, è fissato in Lire 900.000.= (novecentomila) a mq.

Il contributo di concessione, commisurato alle sole spese di urbanizzazione primaria e secondaria, sarà compreso tra il 5% e il 15% del costo di costruzione, ridotto di 1/3 da Lire 30.000 a Lire 90.000 a mq-

Si riassumono quindi di seguito i costi medi determinati dalla Giunta provinciale :

A. – EDILIZIA RESIDENZIALE

- | | |
|--------------|---|
| categoria A1 | - edilizia residenziale stabile di tipo economico-popolare :
Lire 230.000.= (duecentotrentamila) al mc; |
| Categoria A2 | - edilizia residenziale di tipo superiore ed edilizia residenziale
ad uso turistico-stagionale:
Lire 276.000.= (duecentosettantaseimila) al mc; |
| categoria A3 | - edilizia residenziale di lusso :
Lire 345.000.= (trecentoquarantacinquemila) al mc; |
| Categoria A4 | - edilizia alberghiera:
Lire 276.000.= (duecentosettantaseimila) al mc. |

B: COMPLESSI RICETTIVI TURISTICI ALL ' APERTO

- | | |
|----------------------------------|---|
| -area: | L. 50.000.= (cinquantamila) al mq; |
| -strutture ricettive permanenti: | L. 276.000.= (duecentosettantaseimila) al mc; |

C: EDILIZIA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E PER IL SETTORE TERZIARIO

- | | |
|--------------|--|
| categoria C1 | - manufatti per attività agricole, industriali, artigianali, di
trasporto e impianti di risalita:
L. 330.000.= (trecentotrentamila) a mq; ; |
| Categoria C2 | - manufatti commerciali, direzionali e destinati alla prestazione
di servizi :
L. 900.000. . = (novecentomila) a mq- |

Con altra deliberazione approvata sempre in data 2 marzo, la Giunta provinciale ha anche provveduto ad approvare lo schema tipo di regolamento comunale per l' applicazione del contributo di concessione, che si allega alla presente, unitamente ad una relazione esplicativa per la quantificazione del contributo di concessione .

Tanto si comunica per gli adempimenti demandati al Comune ai sensi 0011' articolo 107 della legge provinciale

Distinti saluti.

L'ASSESSORE

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

DIPARTIMENTO	TERRITORIO. AMBIENTE E FORESTE
SERVIZIO	URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO
UFFICIO	AFFARI AMMINISTRATIVI

ESEMPLIFICAZIONI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

EDILIZIA RESIDENZIALE

Esempio n. 1- Categoria A2

L'esempio di calcolo degli oneri dovuti al Comune per il rilascio della concessione edilizia è riferito, per opportunità di calcolo, ad un edificio di 600 m c di volume vuoto "per pieno, nel calcolo del quale va computato tutto il volume che si intende edificare entro e fuori terra, misurato dal piano di calpestio più basso all'estradosso dell'ultimo solaio o, nel caso di sottotetto comunque fruibile, all'estradosso del tetto, escludendo perciò l'ingombro del solo manto di copertura.

Il volume occupato dal parcheggio di pertinenza della singola unità immobiliare deve essere scomputato dal volume totale, in quanto esente dal contributo, così come previsto, dall'articolo 111 della legge.

Per tale ipotetico edificio, che per estensione di superficie non rientra nella categoria A1 - Edilizia residenziale stabile di tipo economico-popolare, ma nella categoria A2 - Edilizia residenziale di tipo superiore ed edilizia residenziale ad uso turistico-stagionale si pagherà il contributo di concessione secondo quanto previsto per la categoria di appartenenza, calcolato come segue:

il costo medio di costruzione per la categoria A2 è pari a Lire 276.000.= .al m c

Il contributo di concessione al m c fissato a discrezione di ciascun Comune tra il 5% e il 15% del costo medio di costruzione sarà compreso tra:

Lire 276.000 x 5% = Lire 13.800 al mc

Lire 276.000 x 15% = Lire 41.400 al mc

In base al volume soggetto alla concessione - in questo specifico esempio pari a 600 m c - gli oneri che dovranno essere pagati al Comune oscilleranno perciò tra:

Lire 13.800 x 600mc = Lire 8.280.000

Lire 41.400 x 600mc = Lire 24.840.000

Esempio n. 2 - Categoria A2 -Prima casa

Nel caso in cui l'edificio considerato costituisca prima abitazione del richiedente la concessione edilizia (purché non considerata di lusso), si deve operare -al sensi dell'articolo 111 della legge una esenzione parziale nel calcolo del contributo complessivo di concessione per quanto riguarda la quota relativa al costo di costruzione dei primi 400 mc. di volume costruiti. Perciò per i primi 400 mc di volume si pagheranno solo gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (quindi i 2/3 del contributo complessivo dovuto per i 400 mc), mentre per il volume rimanente il contributo sarà comprensivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del costo di costruzione.

L'esempio di calcolo del contributo di concessione si riferisce ancora ad una costruzione di 600 mc; questi saranno divisi in 400 mc sui quali si opererà lo scomputo dell'incidenza del costo di costruzione e in 200 mc per i quali si calcolerà il contributo complessivo.

Il contributo al mc per i primi 400 mc oscillerà perciò tra:

$$\text{Lire } 13.800 \times 2/3 = \text{Lire } 9.200 \text{ al mc}$$

$$\text{Lire } 41.400 \times 2/3 = \text{Lire } 27.600 \text{ al mc}$$

mentre per i restanti metri cubi valgono gli stessi prezzi calcolati per l'esempio n. 1.

Il contributo complessivo di concessione sarà perciò la somma dei contributi parziali dovuti per i primi 400 mc e quelli per i restanti 200 mc e oscillerà tra un minimo e un massimo secondo il procedimento di seguito tracciato:

$$(\text{L. } 9.200 \times 400 \text{ mc}) + (\text{L. } 13.800 \times 200 \text{ mc}) = \text{L. } 3.680.000 + \text{L. } 2.760.000 = \text{Lire } 6.440.000$$

(contributo minimo)

$$(\text{Lire } 27.600 \times 400 \text{ mc}) + (\text{L. } 41.400 \times 200 \text{ mc}) = \text{L. } 11.040.000 + 8.280.000 = \text{Lire } 19.320.000$$

(contributo massimo)

Attualmente per lo stesso volume la spesa relativa al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria risulta compresa tra L. 7.308.000.= e L. 24.360.000.=.

Esempio n. 3: Categoria A4 -Edilizia alberghiera ---

Per il calcolo degli oneri di concessione delle costruzioni comprese in questa categoria, si segue lo stesso schema di calcolo esemplificato per la categoria A2.

Perciò per un albergo di 3.000 mc di volume il contributo di concessione, in base al costo medio di costruzione fissato in 276.000.= a metro cubo vuoto per pieno, oscillerà tra Lire 13.800 e Lire 41.400 al mc a seconda della percentuale, compresa tra il 5% e il 15%, che ogni Comune deciderà di applicare.

Tale cifra, moltiplicata per il volume di 3.000 mc, darà la quota di contributo dovuto per il rilascio della concessione, che varierà tra un minimo di Lire 41.400.000.= ed un massimo di Lire 124.200.000.=.

Attualmente, per lo stesso volume, la spesa relativa al pagamento degli oneri di urbanizzazione risulta compresa tra Lire 42.750.000.= e Lire 142.500.000.=.

COMPLESSI RICETTIVI TURISTICI, ALL'APERTO

Per le strutture ricettive turistiche che rientrano in questa categoria, il costo medio di costruzione è determinato per metro quadrato di superficie nella misura di Lire 50.000.=

Anche per i volumi accessori interni al complesso ricettivo - quali supermercati, bar, ristoranti, servizi igienici, negozi, ecc. viene calcolata solo la superficie occupata e non già la loro volumetria.

Nel caso invece siano presenti sull'area strutture edilizie ricettive permanenti, per esse dovrà essere scomputata dalla superficie totale la superficie occupata e il contributo di concessione sarà calcolato in base al volume, come previsto per la categoria A4 - Edilizia alberghiera.

Il Comune mantiene sempre la propria discrezionalità nel decidere la percentuale di incidenza del contributo rispetto al costo medio di costruzione fissato dalla Giunta provinciale, perciò un complesso ricettivo-turistico all'aperto pagherà al mq - per tutta la superficie da esso occupata - una cifra variabile tra Lire 2.500 e Lire 7.500, ridotta però di 1/3, in quanto in base all'articolo 110 il contributo di concessione di questa categoria è commisurato all'incidenza delle sole spese di urbanizzazione primaria e secondaria e quindi da Lire 1.666 a Lire 5.000 al mq.

Per un campeggio che occupi la superficie di un ettaro.- pari a 10.000 mq - sulla quale insistono, oltre alle piazzole per la sosta, anche strutture commerciali, bar, ristoranti, ecc. il contributo di concessione dovuto oscillerà tra:

$$(L. 2.500 \times 2/3) \times 10.000 \text{ mq.} = L. 16.666.700$$

$$(L. 7.500 \times 2/3) \times 10.000 \text{ mq.} = L. 50.000000=$$

A questa cifra si dovrà aggiungere, eventualmente, il contributo dovuto per la volumetria edificata, costituita da strutture edilizie ricettive permanenti (es. bungalow, unità abitative stabili, ecc.) – il cui calcolo si effettuerà, come precedentemente indicato, con i criteri e i costi fissati per la categoria A4 – edilizia alberghiera, dopo avere però sottratto alla superficie totale del campeggio la superficie occupata da dette strutture edilizia permanenti.

EDILIZIA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE PER IL SETTORE TERZIARIO

Esempio n.1: Categoria C1 – Edilizia per attività produttive

Per le opere edilizie ed i manufatti edilizi per attività produttive, il calcolo del contributo di concessione è riferito a metro quadrato di superficie utile di calpestio, per il quale è fissato un costo medio di costruzione di Lire 330.000=.

A discrezionalità di ciascun Comune, il contributo di concessione sarà compreso tra Lire 16.500 e Lire 49.500 al mq, ridotto di 2/3, in base a quanto previsto dall'articolo 109 della legge e quindi da Lire 5.500 a Lire 16.500.

Per un capannone industriale che misuri 1000 mq di superficie utile calpestabile, indipendentemente dalla sua altezza, il contributo di concessione dovuto varierà tra i seguenti minimi e massimi:

$$(L. 16.500 \times 1/3) \times 1000 \text{ mq} = \text{Lire } 5.500.000$$

$$(L. 49.500 \times 1/3) \times 1000 \text{ mq} = \text{Lire } 16.500.000$$

La superficie utile di calpestio non comprende la superficie di tutti gli elementi verticali (murature interne e perimetrali, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre il primo), delle soffitte non usufruibili, dei porticati e dei locali destinati a parcheggio.

Esempio n. 2: Categoria C2 - Edilizia per il terziario

Anche per le costruzioni e gli impianti ricadenti in questa categoria il costo medio di costruzione è riferito a metro quadrato di superficie utile di calpestio ed è determinato in Lire 900.00 mq.

Sulla base di questo costo, il contributo di concessione varierà tra un minimo di Lire 45.000.= ed un massimo di Lire, 135.000.= al mq ridotto di 1/3 in quanto il contributo di concessione è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e del costo di costruzione, e quindi da Lire 30.000 a Lire 90.000.

Se perciò si è nella condizione di dover calcolare il contributo di concessione per una costruzione, destinata ad uffici, di 5 piani, ognuno dei quali misura complessivi 500 mq di superficie utile di calpestio, il calcolo si farà per 2.500 mq:

$$(L. 45.000 \times 2/3) \times 2.500 \text{ mq} = L. 75.000.000$$

$$(L. 135.000 \times 2/3) \times 2.500 \text{ mq} = L. 225.000.000$$

* * *

Infine, è bene specificare che – soprattutto per quanto riguarda costruzioni appartenenti alla categoria

C: Edilizia per attività produttive e per il settore terziaria – ci si trova spesso in situazioni che vedono con destinazioni d'uso, come nel caso, ad esempio, di un manufatto nel quale convivono spazi destinati ad abitazione con altri adibiti ad attività commerciali o di ristorazione; capannoni industriali con abitazione del custode; edifici destinati parte a negozi e parte ad uffici ed altri ancora.

In questi casi dove la destinazione d'uso è mista, concessione sarà calcolato per ciascuna destinazione secondo le previste per ogni categoria riconoscibile nell'edificio ed alla fine le cifre ottenute saranno sommate per la definizione del contributo complessivo di concessione .

Un discorso a parte necessitano gli interventi di ampliamento e cambio di destinazione d'uso operati su edifici esistenti.

Per il nuovo volume - sia esso ricavato dalla sopraelevazione di un manufatto già concesso, dall'annessione di un nuovo volume abitabile, dalla fruizione di locali sottotetto prima non agibili - il contributo di concessione viene calcolato al metro cubo vuoto per pieno o al metro quadrato di superficie utile di calpestio, secondo le modalità previste per la categoria di appartenenza.

Se l'aumento di volume è finalizzato alla realizzazione di una nuova unità abitativa, destinata a prima casa del richiedente la concessione, nel calcolo del contributo verrà operato lo scomputo dell'onere relativo al costo di costruzione per i primi 400 m c di nuovo volume, così come già esemplificato per la categoria a, esempio n. 2.

Nell'ipotesi, invece, di cambio di destinazione d'uso di volumi esistenti, si considera già corrisposto il contributo di concessione relativo alla categoria originaria di appartenenza, calcolato in base alla presente legge, secondo le modalità suesposte, e Quindi per la nuova concessione si provvederà al pagamento della sola eventuale differenza dovuta al cambio di categoria.

Per la trasformazione d'uso quindi di una stalla in un locale ristorante, si considererà già dato il contributo relativo alle spese di urbanizzazione primaria come previsto per la categoria C1 e dovrà invece essere calcolato il contributo di concessione commisurato - all'urbanizzazione primaria e al costo di costruzione - in base alla nuova categoria C2 nella quale ricade il volume trasformato e quindi si opererà la differenza eventuale tra il contributo da pagare e quello considerato corrisposto.