



COMUNE DI CEMBRA LISIGNAGO

Provincia di Trento

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 22 di data 14.09.2016

(Legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15 e s.m. ed i.)

Il Segretario comunale
dott. Fabio Sponga

Il Sindaco
dott. Damiano Zanotelli

INDICE

- Art. 1 - Ambito di applicazione
- Art. 2 - Contributo di costruzione
- Art. 3 - Opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria
- Art. 4 - Urbanizzazione delle aree
- Art. 5 - Criteri per la determinazione del costo di costruzione
- Art. 6 - Cambio di destinazione d'uso
- Art. 7 - Piano di lottizzazione
- Art. 8 - Esenzione totale
- Art. 9 - Esenzione parziale
- Art. 10 - Rimborso delle somme pagate
- Art. 11 - Demolizione e ricostruzione
- Art. 12 - Norma transitoria

ART. 1

AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente Regolamento si applica per la determinazione e la riscossione del contributo di costruzioni previsto dall'art. 87 della legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15 relativamente al rilascio dei permessi di costruire nel Comune di CEMBRA LISIGNAGO, 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 a segnalazione certificata di inizio attività comportanti un aumento del carico urbanistico.

ART. 2

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il rilascio del permesso di costruire e la presentazione di segnalazione certificata di inizio attività sono subordinati alla corresponsione da parte del concessionario di un contributo determinato dal Comune 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 costruzione, contenuta tra il 5 e l'8 per cento per gli interventi di recupero e tra il 15 e il 20 per gli interventi di nuova costruzione.
4. Il contributo di costruzione è fissato per ciascuna categoria nelle percentuali indicate nella tabella allegato A al regolamento. La modifica degli importi di riferimento dei costi di costruzione da parte della Provincia Autonoma di Trento determina automaticamente l'adeguamento degli importi unitari per ogni categoria e non comporta modifiche alla tabella.
5. Il contributo è corrisposto al Comune prima del rilascio del permesso di costruire e prima della presentazione di segnalazione certificata di inizio attività ed è determinato con riferimento alle misure vigenti in quel momento.

ART. 3

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Ai sensi dell'art. 35 delle Disposizioni regolamentari di attuazione della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (decreto del presidente della provincia 13 luglio 2010, n. 18-50/leg) sono opere di urbanizzazione primaria:
 - a) la viabilità, ivi compresi eventuali raccordi e le barriere antirumore, ove ritenute opportune;
 - b) le piste ciclabili;
 - c) gli spazi di sosta o parcheggio e le piazzole di sosta per i mezzi pubblici;
 - d) i sottoservizi e gli impianti a rete in genere, ivi compresi eventuali bacini per la raccolta delle acque piovane;
 - e) le piazzole per la raccolta rifiuti;
 - f) la pubblica illuminazione;
 - g) gli spazi di verde attrezzato;
2. Sono opere di urbanizzazione secondaria:
 - a) gli asili nido, le scuole materne e le strutture necessarie per l'istruzione obbligatoria; b) i mercati;
 - c) le sedi comunali; d) i luoghi di culto e gli altri edifici per servizi religiosi; e) gli impianti sportivi; f) i centri sociali; g) le attrezzature culturali e sanitarie; h) i parchi pubblici.

ART. 4

URBANIZZAZIONE DELLE AREE

1. Il rilascio del permesso di costruire e la presentazione della segnalazione certificata di inizio attività per interventi che comportano un aumento del carico urbanistico sono subordinati alla presenza di idonee opere di urbanizzazione primaria o dell'impegno formale alla realizzazione delle stesse da parte del richiedente il permesso di costruire, 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 il permesso di costruire, questi dovrà presentare al Comune, per l'approvazione, il relativo progetto ed attuarlo contestualmente alla costruzione oggetto del permesso di costruire o secondo le modalità previste dalla convenzione in caso di piano di lottizzazione convenzionato. In tal caso il contributo di costruzione è ridotto della parte relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria di interesse comunale (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 del permesso di costruire, 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 del permesso di costruire 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 al permesso di costruire 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 Euro 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 il permesso di costruire 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 il permesso di costruire, 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 costruzione 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

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

1. Ai sensi dell'articolo 87 comma 2 lett. d) della L.P. 4 agosto 2015 n. 15, i costi medi di costruzione sono determinati nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 53, Disposizioni regolamentari di attuazione

della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (decreto del presidente della provincia 13 luglio 2010, n. 18-50/leg)

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 per conto terzi;
 - 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;
 - e) costruzioni e impianti destinati a strutture sanitarie e assistenziali operanti in regime di convenzionamento o accreditamento con l'amministrazione pubblica;
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.
4. Il contributo di concessione per i complessi ricettivi turistici all'aperto è commisurato alle sole spese di urbanizzazione primaria e secondaria. Per le strutture edilizie ricettive permanenti il contributo è commisurato anche al costo di costruzione.

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 quanto dovuto per la nuova destinazione richiesta.
2. Non è restituibile l'eventuale maggior contributo pagato a suo tempo in sede di rilascio della concessione per l'uso precedente.
3. Il contributo è sempre dovuto per intero in caso di modifica della destinazione d'uso di volumi che in precedenza non avevano rilevanza ai fini del calcolo del contributo di concessione, quali ad esempio soffitte, garages, volumi accessori od altri interventi esenti.

ART. 7

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. L'incidenza del contributo di costruzione 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. 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 costruzione, in relazione alla natura dell'insediamento, alle caratteristiche geografiche della zona, nonché allo stato delle opere di urbanizzazione
3. 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 del permesso di costruire, 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 di costruzione in misura doppia rispetto alle tariffe in vigore al momento del rilascio dei relativi permessi di costruire.

ART. 8

ESENZIONE TOTALE

1. I casi in cui il contributo non è dovuto sono quelli previsti dall'art. 90 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15.

ART. 9

ESENZIONE PARZIALE

1. I casi di riduzione del contributo di costruzione sono quelli previsti dall'art. 88 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15.

ART. 10

RIMBORSO DELLE SOMME PAGATE

1. Qualora non vengano realizzate, in tutto o in parte, le costruzioni per le quali sia stato versato il contributo di concessione, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme, con l'esclusione degli interessi, previa istanza del concessionario. Si applicano le seguenti modalità:

- a) qualora le opere non vengano realizzate parzialmente, il rimborso viene disposto solo dopo il rilascio della relativa variante alla concessione o segnalazione certificata di inizio attività;
- b) qualora le opere non vengano realizzate totalmente, il rimborso viene disposto trascorsi due anni dal rilascio della concessione edilizia o alla scadenza della segnalazione certificata di inizio attività salvo che l'interessato non rinunci alla concessione prima del decorso del termine.

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

- a) decadenza del permesso di costruzione o della segnalazione certificata di inizio attività per il sopravvenire di nuove previsioni urbanistiche;
- b) annullamento del permesso di costruzione o della segnalazione certificata di inizio attività 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 .

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. 11

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

1. Qualora il permesso di costruzione sia rilasciato 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 del permesso di costruire, dovrà essere accertata da parte del Comune la Superficie Utile lorda (SUL) esistente e la categoria di appartenenza.
2. Non è restituibile 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 di un intervento unitario.

ART. 12

NORMA TRANSITORIA

1. Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari afferenti l'applicazione del contributo di concessione contrarie a quelle contenute nel presente regolamento o con esse incompatibili.

Allegato: Tabella di cui all'art. 2.

