



REGOLAMENTO

per l'applicazione del

C ontributo di C oncessione

(L.P. 5 settembre 1991, n. 22 e ss.mm. ed integrazioni)

Allegato
alla deliberazione consiliare n° 7 dd. 11/05/2007





Articolo 1 AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente regolamento si applica per la determinazione e la riscossione del contributo di concessione previsto dal TITOLO VIII° della L.P. 5 settembre 1991 n° 22 e ss.mm. ed integrazioni relativamente al rilascio delle concessioni edilizie nel Comune di Rabbi, 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 denuncia di inizio attività comportanti un aumento del carico urbanistico.

3. Ai fini del presente Regolamento si verifica incremento del carico urbanistico qualora gli interventi edilizi, anche se non comportano un aumento di volume, incidono maggiormente rispetto alla situazione precedente sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In particolare:

- le nuove edificazioni ed in generale i nuovi volumi comportano un aumento del carico urbanistico;
- negli interventi sul patrimonio edilizio esistente si verifica incremento del carico urbanistico a fronte:
 - ⇒ dell'aumento del numero delle unità immobiliari;
 - ⇒ dell'incremento della superficie utile anche in assenza di aumento di volume
 - ⇒ della modifica della destinazione d'uso, con o senza opere, che comporti il passaggio da una categoria ad un'altra, qualora per la nuova categoria sia previsto un contributo di concessione maggiore rispetto al precedente.



Articolo 2 CONTRIBUTO DI CONCESSIONE

1. Il rilascio della concessione di edificare o la presentazione della denuncia di inizio attività (quando dovuta) è subordinato 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. Il rilascio della concessione di edificare potrà avvenire soltanto dopo l'avvenuto pagamento delle somme dovute a titolo di contributo di concessione. L'importo dovuto verrà determinato sulla base delle tariffe in vigore al momento del ritiro della concessione medesima.

3. Nel caso di presentazione di Denuncia di Inizio Attività il contributo di concessione dovrà essere corrisposto dal denunciante al momento dell'inoltro all'Ufficio Tecnico Comunale della Denuncia di Inizio Attività, fatto salvo il controllo della correttezza dell'importo da versare con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'Ufficio Tecnico provvederà al ricalcolo del contributo di concessione dovuto e quindi a richiedere il pagamento dell'eventuale differenza o alla restituzione dei maggiori importi versati.

4. 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 20 per cento del costo medio di costruzione stabilito con deliberazione della Giunta provinciale ai sensi dell'art. 108 della L.P. 22/91 e ss.mm. ed int..



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

CATEGORIA "A": EDILIZIA RESIDENZIALE	
A 1 - Edilizia residenziale ordinaria	
A 1/a	In questa categoria rientrano tutte le nuove costruzioni destinate a residenza ordinaria e le ristrutturazioni di edifici esistenti come definite dall'art. 18 sexies della L.P. 22/91 e ss.mm. ed int., che costituiscono prima e unica casa (*), purché non qualificate di lusso. 5 %
A 1/b	In questa categoria rientrano tutte le nuove costruzioni destinate a residenza ordinaria e le ristrutturazioni come definite dall'art. 18 sexies della L.P. 22/91 e ss.mm. ed int., diverse dalla prima e unica casa, purché non qualificate di lusso. 7 %
A 2 - Edilizia residenziale DA DESTINARE AD ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE	
A 2	In questa categoria rientrano tutte le nuove costruzioni e le ristrutturazioni di edifici esistenti, destinati ad alloggi per il tempo libero e vacanze ai sensi dell'art. 18 sexies della L.P. 22/91 e ss.mm. ed int. (ossia occupate saltuariamente per vacanze, ferie, fine settimana o comunque per periodi limitati di tempo a fini turistico – ricreativi). 14 %
A 3 - EDILIZIA RESIDENZIALE DI LUSO	
A 3	Rientrano in questa categoria gli edifici classificati di lusso a sensi del D.M. 2 agosto 1969. 15 %
A 4 - EDILIZIA ALBERGHIERA	
A 4	Rientrano in questa categoria tutti i pubblici esercizi disciplinati dalla Legge Provinciale 15 maggio 2002 n° 7 quali gli Alberghi o Hotel, gli Alberghi – Garni, i Motel e gli Alberghi residenziali, nonché le strutture ad essi assimilabili. 5 %

(*) *prima casa*: è tale se rispettati i seguenti requisiti:

- a) l'unità abitativa deve risultare di proprietà del richiedente;
- b) il richiedente deve stabilirvi la propria residenza entro un anno dalla fine lavori
- c) il richiedente od il suo coniuge, purché non divorziati né separati giudizialmente, non devono essere titolari di diritti di proprietà, usufrutto uso ed abitazione su un altro alloggio ubicato nel territorio nazionale;
- d) il richiedente la concessione deve dimostrare all'Amministrazione Comunale il possesso di tutti i predetti requisiti mediante prova documentale.



CAT. " B " : COMPLESSI RICETTIVI TURISTICI ALL'APERTO

B

In questo settore rientrano i Campeggi ed 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.

(Per le strutture edilizie ricettive permanenti presenti all'interno dei complessi ricettivi turistici all'aperto si applica la Cat. A 4 – Edilizia Alberghiera).

5 %

CAT. "C" EDILIZIA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E PER IL SETTORE TERZIARIO

C 1

Manufatti per attività agricole (*destinate alla trasformazione, alla conservazione e/o alla valorizzazione dei prodotti del suolo e dell'allevamento quali caseifici, cantine, oleifici, segherie, ecc. allevamenti industriali nonché nuovi edifici da destinare ad agriturismo*), industriali, artigianali, di trasporto, impianti di risalita e commercio all'ingrosso (vedi disposizioni di cui all'art. 109 L.P. 22/91 e ss.mm. ed int.).

5 %

C 2

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

5 %



Articolo 3 RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE

1. Nel caso in cui il concessionario sia un'impresa costruttrice o il richiedente la concessione sia già proprietario di altre unità abitative nell'ambito del territorio comunale, il contributo di concessione viene determinato con applicazione della categoria A1/b (costruzioni per residenza ordinaria diverse dalla prima casa).

2. Qualora l'immobile realizzato venga ceduto a soggetti rientranti tra quelli aventi i requisiti per l'applicazione del contributo di concessione categoria A1/a (costruzioni per residenza ordinaria che costituiscono prima casa), il titolare della concessione edilizia potrà richiedere il rimborso del maggior contributo di concessione pagato rispetto alla categoria dovuta come sopra precisato entro il termine di sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

3. Per le finalità di cui al precedente comma 2) il titolare della concessione edilizia dovrà inoltrare al Comune specifica istanza di rimborso corredata di copia del contratto di cessione dell'immobile, donazione o successione ereditaria in favore di persona avente i requisiti previsti per il pagamento del contributo di concessione nella categoria A1/a.

4. Il Comune, effettuati i necessari controlli ed accertata la sussistenza dei requisiti, provvede al rimborso del maggior contributo di concessione riscosso rispetto a quanto dovuto in relazione alla categoria dell'immobile realizzato o acquistato. Tale rimborso verrà effettuato entro il termine del primo esercizio finanziario successivo a quello in cui viene presentata l'istanza di rimborso e senza per questo dover riconoscere alcun interesse sulle maggiori somme precedentemente versate. L'importo oggetto di rimborso sarà calcolato come differenza tra le categorie in vigore al momento in cui è stato effettuato il pagamento del contributo di concessione.

5. Qualora ad un soggetto come precisato al precedente punto 1) del presente articolo (*impresa costruttrice o il richiedente la concessione già proprietario di altre unità abitative nell'ambito del territorio comunale*) venga rilasciata una concessione per la realizzazione di immobili individuati nella cat. A 2 – edilizia residenziale da destinare ad alloggi per il tempo libero e vacanze – questi è tenuto a corrispondere il



relativo contributo di concessione come determinato al precedente art. 2) del Regolamento per la categoria A2.

Se tali immobili sono successivamente ceduti a soggetti aventi i requisiti per l'applicazione del contributo di concessione Cat. A 1/a (costruzioni per residenza ordinaria che costituiscono prima casa) o categoria A 1/b (costruzioni per residenza ordinaria diverse dalla prima casa), il titolare della concessione edilizia potrà richiedere il rimborso del maggior contributo di concessione pagato rispetto alla categoria dovuta entro il termine di sei mesi dalla data di ultimazione lavori e secondo le modalità precisate ai precedenti commi 3 e 4.



Articolo 4
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E OPERE DI URBANIZZAZIONE
SECONDARIA

1. Come richiamato all'art. 106 della L.P. 5 settembre 1991 n° 22 e ss.mm. ed int., 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 e secondaria:

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.
- h) impianti cimiteriali (ex art. 26-bis L. 28.02.1990 n. 38).

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.



Articolo 5 URBANIZZAZIONE DELLE AREE

1. Il rilascio della concessione di edificare o la presentazione della Denuncia di Inizio Attività è subordinato alla presenza di idonee opere di urbanizzazione primaria o dell'impegno formale alla realizzazione delle stesse da parte del richiedente, 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 di edificare o dal soggetto titolato alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività, questi dovrà presentare al Comune, per l'approvazione, il relativo progetto ed attuarlo contestualmente alla costruzione oggetto della concessione di edificare. 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. I progetti delle opere di urbanizzazione primaria che saranno presentati al Comune per l'approvazione dovranno essere redatti in forma esecutiva così come prescritto dalla L.P. 10 settembre 1993 n° 26 e ss.mm. e dal relativo Regolamento di Attuazione;

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

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

6. 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 di edificare o della presentazione della Denuncia di Inizio Attività 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.

7. Nel caso in cui la zona interessata all'intervento 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.

8. Quest'ultimo provvedimento dovrà stabilire l'importo di Euro per metro cubo di costruzione o per metro quadrato di area del lotto, 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.

9. Il richiedente la concessione di edificare o la Denuncia di Inizio Attività dovrà versare una somma pari al costo delle opere, così come determinato della deliberazione con la quale il Comune ha approvato l'opera e se ne è assunta l'esecuzione.

10. Quando l'opera assunta dal Comune riguardi più richiedenti, 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).

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



Articolo 6 CALCOLO DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI

1. Al fine della determinazione del contributo di concessione per le costruzioni rientranti nelle categorie A1 (edilizia residenziale ordinaria), A2 (edilizia residenziale da destinare ad alloggi per il tempo libero e per vacanza), A3 (edilizia residenziale di lusso) e A4 (edilizia alberghiera), il volume delle medesime 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. Per le fattispecie rientranti nelle categorie B (complessi ricettivi turistici all'aperto), C1 (manufatti per attività agricole, industriali, artigianali, di trasporto, impianti di risalita e commercio all'ingrosso) e C2 (manufatti commerciali, direzionali e destinati alla prestazione di servizi) il contributo di concessione è determinato a metro quadrato; a tal fine si considera la superficie utile di calpestio e viene esclusa la superficie di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, locali tecnologici, 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.

3. Il contributo di concessione è commisurato esclusivamente all'incidenza delle spese per le opere 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.



4. 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.

5. 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.



Articolo 7 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

1. Il cambio di destinazione d'uso, anche senza opere, comporta la corresponsione dell'eventuale differenza, calcolata in base alle tariffe in vigore al momento del rilascio del nuovo titolo autorizzativo o della presentazione della denuncia di inizio attività, fra il contributo per la categoria precedente e l'attuale.

2. Il contributo di concessione è dovuto per intero qualora l'edificio preesistente risulti fatiscente, non abitabile e non agibile e non sia possibile risalire alla sua originaria destinazione d'uso (esempio ruderi).

3. Qualora invece sia possibile individuare, anche su una parte dell'edificio, la sua originaria destinazione d'uso ad abitazione, per tale volumetria non è dovuto il contributo di concessione che si ritiene già corrisposto al momento della realizzazione dell'edificio originario. Ciò indipendentemente dal periodo di tempo nel quale l'immobile è rimasto inutilizzato.

4. Non è ripetibile l'eventuale maggior contributo pagato a suo tempo in sede di rilascio della concessione di edificare o della presentazione della denuncia di inizio attività per l'uso precedente.



Articolo 8 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. 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 L.P. 22/91 e ss.mm. ed int., 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 di edificare.



Articolo 9 ESENZIONE TOTALE

1. Ai sensi dell'art. 111 – comma 1 - della L.P. 22/91 e ss.mm. ed int., il contributo di concessione non è dovuto:

a) per i seguenti interventi riguardanti le imprese agricole:

1) opere da realizzare nelle zone agricole in funzione della coltivazione del fondo, con esclusione delle costruzioni e degli impianti di cui all'art. 109, comma 1, lettera a), destinati, anche solo parzialmente, alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli per conto terzi, nonché delle costruzioni ed impianti destinati agli allevamenti di cui all'art. 109, comma 1, lettera b);

2) interventi di recupero di edifici esistenti da destinare ad attività agrituristica, anche se ricadenti in zone con destinazione urbanistica diversa da quella agricola;

3) fabbricati ad uso residenziale da realizzare nelle zone agricole, nel limite di 400 metri cubi di costruzione e purché costituiscano prima abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 24 della legge provinciale 4 settembre 2000, n. 11 concernente "Modificazioni alla legge provinciale 5 novembre 1990 n. 28 (Istituto Agrario di San Michele all'Adige), alla legge provinciale 26 novembre 1976, n. 39 (Provvedimenti per la ristrutturazione e lo sviluppo dell'agricoltura trentina) e ad altre leggi provinciali in materia di agricoltura e di edilizia abitativa, nonché disposizioni per l'istituzione dell'archivio provinciale delle imprese agricole (APIA)". L'esenzione è comunque subordinata al rispetto delle condizioni di cui al comma 2;

b) per i lavori di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici esistenti da destinare a scopo abitativo, limitatamente ai primi 600 metri cubi di volume e a condizione che l'intervento sia diretto a realizzare la prima abitazione del richiedente. L'esenzione è comunque subordinata al rispetto delle condizioni di cui al comma 2;



- c) Per le modificazioni esistenti che non comportino aumento di volume o mutamento della destinazione d'uso e che sono necessarie per migliorare le condizioni igieniche, statiche o funzionali delle costruzioni esistenti.
- d) 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.

- e) Per gli impianti e le attrezzature tecnologiche; per le opere pubbliche o di interesse generale, ivi comprese le strutture di carattere religioso destinate ad uso pubblico e gli interventi di edilizia abitativa pubblica, realizzate dagli enti istituzionalmente competenti; per le opere di urbanizzazione eseguite in attuazione di strumenti urbanistici o concordate con il Comune; per le opere di eliminazione delle barriere architettoniche.

Per le opere di carattere religioso 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.

- f) Per le opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.
- g) Per i nuovi impianti, lavori, opere ed installazioni relativi alle energie rinnovabili e alla conservazione ed al risparmio energetico.

In tale fattispecie sono compresi 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.

- h) Per le pertinenze funzionali degli interventi di cui alla lett. e).

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.

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



2. Al fine del riconoscimento dell'esenzione totale di cui agli interventi indicati al comma 1, lett. a) e lett. b), devono sussistere i seguenti requisiti:

- l'unità abitativa deve risultare di proprietà del richiedente;
- il richiedente deve stabilirvi la propria residenza entro un anno dalla fine lavori;
- il richiedente ed il suo coniuge, purché non divorziati né separati giudizialmente, non devono essere titolari di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su un altro alloggio ubicato nel territorio nazionale;
- l'esenzione sia richiesta dall'interessato;
- l'interessato medesimo fornisca all'Amministrazione prova documentale del possesso di tutti i requisiti prescritti.

L'esenzione per la prima abitazione è subordinata alla stipulazione con il Comune di una convenzione con la quale il proprietario si obbliga a non cedere l'immobile in proprietà o in godimento a qualsiasi titolo per un periodo di dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori. In caso di cessione dell'immobile intervenuta nel corso del predetto periodo, l'interessato decade dai benefici concessi ed il Comune determina l'ammontare del contributo di concessione dovuto in base alle tariffe in vigore all'atto della cessione. A tal fine l'interessato è tenuto a comunicare al Comune il verificarsi delle condizioni di decadenza sopra precisate. Il Comune provvede alla vigilanza sul rispetto degli obblighi assunti dal beneficiario dell'esenzione, anche mediante controlli a campione.

3. Per le opere realizzate su immobili di proprietà dello Stato da chiunque abbia titolo al godimento del bene in base a provvedimento dei competenti organi dell'amministrazione, il contributo di concessione è commisurato all'incidenza delle sole spese di urbanizzazione primaria e secondaria.



Articolo 10 ESENZIONE PARZIALE

Ai sensi dell'art. 111 – comma 2 - e 111 bis della L.P. 22/91 e ss.mm. ed int. della legge, sono parzialmente esenti dal contributo di concessione:

1) le costruzioni che costituiscono la prima abitazione, qualificata non di lusso ai sensi del decreto ministeriale 2 agosto 1969, 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.

Ai fini del riconoscimento dell'esenzione devono sussistere i seguenti requisiti:

- l'unità abitativa deve risultare di proprietà del richiedente;
- il richiedente deve stabilirvi la propria residenza entro un anno dalla fine lavori;
- il richiedente ed il suo coniuge, purché non divorziati né separati giudizialmente, non devono essere titolari di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su un altro alloggio ubicato nel territorio nazionale.
- l'esenzione sia richiesta dall'interessato;
- l'interessato medesimo fornisca all'Amministrazione prova documentale del possesso di tutti i requisiti prescritti.

L'esenzione parziale prevista da questo comma può essere riconosciuta anche alle Cooperative edilizie eventi come oggetto sociale la realizzazione della prima casa, a condizione che ciascun socio sia in possesso dei requisiti di cui sopra e provveda alla stipula della convenzione di seguito precisata. Con tale convenzione ciascun socio si assume gli obblighi ivi previsti impegnandosi, in caso di violazione, a provvedere direttamente al pagamento delle maggiori somme dovute, relativamente alla propria unità immobiliare.

L'esenzione è comunque subordinata alla stipulazione con il Comune di una convenzione con la quale il proprietario si obbliga a non cedere l'immobile in proprietà o in godimento a qualsiasi titolo per un periodo di dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori. In caso di cessione dell'immobile intervenuta nel corso del predetto periodo, l'interessato decade dai benefici concessi e il Comune determina l'ammontare del contributo di concessione dovuto in base alle tariffe in vigore



all'atto della cessione. Il Comune provvede alla vigilanza sul rispetto degli obblighi assunti dal beneficiario dell'esenzione, anche mediante controlli a campione;

- 2) 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.

- 3) Edilizia convenzionata. Per gli interventi di edilizia residenziale se il richiedente si impegna, al mezzo di una convenzione stipulata con il Comune, ad applicare prezzi di vendita o canoni di locazione concordati con il Comune, il contributo di concessione può essere ridotto come segue:

- a. nella misura di un terzo, corrispondente all'incidenza del costo di costruzione, nel caso di nuovi edifici;
- b. nella misura di due terzi, corrispondenti all'incidenza del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione secondaria, per gli interventi di recupero di edifici esistenti.

Se la convenzione prevede la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione primaria e se sono stabilite le modalità per la loro realizzazione, nonché idonee garanzie finanziarie per la corretta esecuzione, la quota di contributo di concessione di cui al precedente comma 3) può essere ulteriormente ridotta sino alla concorrenza delle spese sostenute.

La riduzione del contributo di concessione ai sensi di quanto sin qui evidenziato al punto 3) può essere riconosciuta solo se l'alloggio è ceduto o locato a soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- l'unità abitativa deve risultare di proprietà del richiedente;
- il richiedente deve stabilirvi la propria residenza entro un anno dalla fine lavori;
- il richiedente ed il suo coniuge, purché non divorziati né separati giudizialmente, non devono essere titolari di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su un altro alloggio ubicato nel territorio nazionale.
- l'esenzione sia richiesta dall'interessato;



- l'interessato medesimo fornisca all'Amministrazione prova documentale del possesso di tutti i requisiti prescritti.

La convenzione prevede, in particolare:

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, tenuto conto anche del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali;
- c) la determinazione dei canoni di locazione che l'interessato s'impegna a praticare e dei relativi adeguamenti;
- d) l'obbligo di cessione o di locazione degli alloggi ai soggetti in possesso dei requisiti richiesti entro un anno dalla conclusione dei lavori, termine eventualmente prorogabile dal comune su richiesta motivata dell'interessato; la cessione dell'alloggio deve essere preceduta dall'assunzione da parte dell'acquirente degli obblighi di cui al comma 4 dell'articolo 111, mediante la stipula fra l'acquirente e il comune della convenzione ivi prevista;
- e) in caso di disdetta dei contratti di locazione, l'obbligo di sostituire entro sei mesi dalla cessazione della locazione precedente, salvo eventuale proroga del Comune su richiesta motivata del richiedente, i precedenti locatari con altri soggetti in possesso dei requisiti come sopra evidenziati;
- f) la durata degli effetti della convenzione, che non può essere inferiore a dieci anni;
- g) idonee forme di garanzia finanziaria per il rispetto degli obblighi convenzionali, anche mediante la presentazione di atti di fidejussione.

La convenzione prevede che l'interessato s'impegni a garantire il rispetto degli obblighi da essa previsti anche da parte di eventuali aventi causa, fatto salvo il caso di assunzione diretta degli obblighi da parte di questi ultimi.

In caso di mancato rispetto degli obblighi convenzionali il Comune chiede al soggetto che li ha assunti il pagamento della quota di contributo non corrisposta, in proporzione alla durata residua della convenzione, applicando le tariffe vigenti al momento della richiesta di pagamento.



Per la riscossione delle somme di cui sopra il Comune può avvalersi anche delle garanzie fidejussorie.

Il comma 5 dell'articolo 18 del *decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001* si applica con riferimento a quanto previsto dalla lett. c) del presente articolo.



Articolo 11 DESTINAZIONE DEI PROVENTI DELLE CONCESSIONI

1. I proventi delle concessioni edilizie introitati dal Comune, ai sensi dell'art. 112 della L.P. 22/91 e ss.mm. ed int., sono iscritti nel bilancio 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, all'acquisizione di aree ed immobili per l'edilizia abitativa nonché al finanziamento delle spese di manutenzione ordinaria del patrimonio comunale.



Articolo 12 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, su richiesta dell'avente diritto, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme, con l'esclusione degli interessi.

Si applicano le seguenti modalità:

- a) qualora le opere non vengano realizzate parzialmente, il rimborso viene disposto solo dopo il rilascio della relativa variante al progetto e presentazione del fine lavori;
- b) qualora le opere non vengano realizzate totalmente, il rimborso viene disposto trascorso un anno dal rilascio della concessione edilizia, salvo che l'interessato non rinunci con lettera scritta alla concessione prima del decorso del termine annuale.

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.

2. Nei casi predetti il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme ad esclusione degli interessi, previa presentazione da parte dell'interessato di apposita domanda.

3. 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.

4. Non si dà luogo al rimborso per somme inferiori a Euro 100,00.= (precedentemente 52,00.)



Articolo 13 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

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 per la relativa categoria tipologico-funzionale purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- a) il volume esistente da demolire non risulti dimesso 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 di un intervento unitario.



SOMMARIO

	Pag.
Articol o 1 AMBITO DI APPLICAZIONE.....	2
Articol o 2 CONTRIBUTO DI CONCESSIONE	3
Articol o 3 RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE	6
Articol o 4 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	8
Articol o 5 URBANIZZAZIONE DELLE AREE.....	9
Articol o 6 CALCOLO DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI	11
Articol o 7 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.....	13
Articol o 8 PIANO DI LOTTIZZAZIONE	14
Articol o 9 ESENZIONE TOTALE.....	15
Articol o 10 ESENZIONE PARZIALE	18
Articol o 11 DESTINAZIONE DEI PROVENTI DELLE CONCESSIONI	22
Articol o 12 RIMBORSO DELLE SOMME PAGATE	23
Articol o 13 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE	24



IL PRESENTE REGOLAMENTO È STATO APPROVATO

DAL CONSIGLIO COMUNALE

IN SEDUTA DI DATA 11/05/2007 CON DELIBERAZIONE N° 7

**IL CONSIGLIERE
DESIGNATO ALLA FIRMA
Franco Dallaserra**



**IL SINDACO
Penasa Franca**

**IL SEGRETARIO
COMUNALE
Costanzi dott. Aldo**

**Publicato all'Albo Comunale
a termini dell'art. 79 del T.U.L.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01.02.2005 n. 3/L,
per dieci giorni consecutivi dal 16.05.2007 al 26.05.2007
senza opposizioni.**



**IL SEGRETARIO
COMUNALE
Costanzi dott. Aldo**

**IL PRESENTE REGOLAMENTO È STATO APPROVATO
DAL CONSIGLIO COMUNALE
IN SEDUTA DI DATA 11/05/2007 CON DELIBERAZIONE N° 7**

**IL CONSIGLIERE
DESIGNATO ALLA FIRMA
F.to Franco Dalla serra**

**IL SINDACO
F.to Penasa Franca**

**IL SEGRETARIO
COMUNALE
F.to Costanzi dott. Aldo**

**Publicato all'Albo Comunale
a termini dell'art. 79 del T.U.L.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01.02.2005 n. 3/L,
per dieci giorni consecutivi dal 16.05.2007 al 26.05.2007
senza opposizioni.**

**IL SEGRETARIO
COMUNALE
F.to Costanzi dott. Aldo**

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo

Rabbi, 28.05.2007



**IL SEGRETARIO
COMUNALE
Costanzi dott. Aldo**
