



COMUNE DI TORCEGNO

Provincia di Trento

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n° 39 del 22.11.2018, in vigore dal 07.12.2018

Art. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente regolamento si applica per la determinazione e la riscossione del contributo di costruzione previsto dall'art. 87 della Legge Provinciale 4 agosto 2015, n° 15 e s.m. relativamente al rilascio dei permessi di costruire e alla presentazione delle segnalazioni certificate di inizio attività nel Comune di Torcegno per la realizzazione di interventi che comportano un aumento di carico urbanistico, salvo i casi di esenzione totale o parziale di cui ai successivi articoli.

Art. 2 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il rilascio del permesso di costruire e la presentazione della segnalazione certificata di inizio attività che comportano un aumento di carico urbanistico sono subordinati alla corresponsione 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 del permesso di costruire potrà avvenire soltanto dopo l'effettuazione del pagamento delle somme dovute a titolo di contributo di costruzione. Tale pagamento dovrà essere effettuato con versamento sul conto corrente intestato alla tesoreria del Comune di Torcegno entro sei mesi dalla comunicazione dell'importo da parte dell'Ufficio Tecnico comunale. Decorso tale termine senza che sia avvenuto il versamento, la relativa pratica verrà archiviata.

3. Nel caso sia dovuto il pagamento del contributo di costruzione a seguito della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, il pagamento dovrà avvenire contestualmente al deposito della segnalazione certificata di inizio attività, calcolato in via provvisoria dal richiedente, salvo successivo conguaglio o riduzione sulla base delle determinazioni del Comune. L'attestazione dell'avvenuto pagamento del contributo dovrà essere allegato alla segnalazione. In caso contrario la segnalazione certificata di inizio attività sarà inefficace ai sensi dell'art. 86 della Legge Provinciale 4 agosto 2015 n° 15 e s.m. **Il pagamento del conguaglio, in caso di presentazione di segnalazione certificata di inizio attività, dovrà essere effettuato entro il termine di giorni quindici dalla data dell'avviso dell'importo dovuto da parte del Comune.** Termini inferiori potranno essere stabiliti in ragione di particolari esigenze e saranno comunque precisati nella determinazione dell'importo dovuto. Tale pagamento dovrà essere effettuato con versamento sul conto corrente intestato alla tesoreria del Comune di Torcegno.

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

5. Ai sensi dell'art. 87 della Legge Provinciale 4 agosto 2015 n° 15 e s.m., il Comune fissa il contributo in una misura compresa tra il 5 e l'8 per cento del costo medio di costruzione determinato ai sensi del comma 3 della lettera d) del medesimo articolo, per gli interventi di recupero individuati dall'art. 77 comma 1, lettere da a) ad e), e in misura compresa tra il 15 e il 20 per cento del costo medio di costruzione per gli interventi di nuova costruzione previsti dall'articolo 77, comma 1 lettera g).

6. Il contributo di costruzione è fissato per ciascuna categoria nelle percentuali di seguito indicate:

Cat. A1 – Edilizia residenziale – interventi di recupero - art. 77, c. 1, lett. da a) ad e) L.P. n. 15/2015 Su tutto il territorio del Comune di Torcegno	5%
Cat. A1 – Edilizia residenziale – interventi di nuova costruzione - art. 77, c. 1, lett. g) Su tutto il territorio del Comune di Torcegno	15%
Manufatti pertinenziali non rientranti nell’art. 28 delle NdA del P.R.G. – interventi di recupero - art. 77, c. 1, lett. da a) ad e) L.P. n. 15/2015	5%
Manufatti pertinenziali non rientranti nell’art. 28 delle NdA del P.R.G. – interventi di nuova costruzione - art. 77, c. 1, lett. g)	15%
Cat. A2 – Edilizia residenziale di lusso - interventi di recupero - art. 77, c. 1, lett. da a) ad e) L.P. n. 15/2015	10%
Cat. A2 – Edilizia residenziale di lusso - interventi di nuova costruzione - art. 77, c. 1, lett. g)	20%
Cat. A3 – Attività turistica ricettiva - interventi di recupero - art. 77, c. 1, lett. da a) ad e) L.P. n. 15/2015	5%
Cat. A3 – Attività turistica ricettiva - interventi di nuova costruzione - art. 77, c. 1, lett. g)	15%
Cat. B – Campeggi - interventi di recupero - art. 77, c. 1, lett. da a) ad e) L.P. n. 15/2015	5%
Cat. B – Campeggi - interventi di nuova costruzione - art. 77, c. 1, lett. g)	15%
Cat. C – Attività produttive e commercio all’ingrosso - interventi di recupero - art. 77, c. 1, lett. da a) ad e) L.P. n. 15/2015	5%
Cat. C – Attività produttive e commercio all’ingrosso - interventi di nuova costruzione - art. 77, c. 1, lett. g)	15%
Cat. D – Commercio, attività amministrative e altre attività di concentrazione - interventi di recupero - art. 77, c. 1, lett. da a) ad e) L.P. n. 15/2015	5%
Cat. D – Commercio, attività amministrative e altre attività di concentrazione - interventi di nuova costruzione - art. 77, c. 1, lett. g)	15%

Le sopraindicate percentuali valgono per tutto il territorio del Comune di Torcegno.

ART. 3 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Ai sensi della normativa urbanistica, sono opere di urbanizzazione primaria le opere che hanno la funzione di garantire la presenza di infrastrutture ritenute essenziali ed imprescindibili per la realizzazione di ogni singola struttura edilizia, con particolare riferimento al profilo igienico-sanitario e di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti, nonché ai collegamenti di rete con le aree già urbanizzate; sono opere di urbanizzazione secondaria quelle preordinate a migliorare il grado di fruibilità sociale degli insediamenti, complessivamente considerati, mediante la realizzazione delle infrastrutture complementari alla residenza proprie di una moderna società civile, poste a servizio della zona in cui sono site.

2. Per opere di infrastrutturazioni del territorio si intendono quelle definite dall'articolo 3, comma 1, lett. z) della Legge Provinciale 4 agosto 2015, n° 15 e s.m..

ART. 4 – URBANIZZAZIONE DELLE AREE

1. Ai sensi dell'art. 83 comma 2 della Legge Provinciale 15/2015 e s.m., il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presenza di idonee opere di urbanizzazione primaria o dell'impegno formale alla realizzazione delle stesse da parte del richiedente contestualmente agli interventi oggetto del permesso, 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 contributo di costruzione previsto dall'articolo 87 della L.P. 15/2015 è ridotto ai sensi dell'art. 89 della medesima legge.

3. Allo scopo di assicurare il rispetto dell'obbligo assunto, l'interessato deve stipulare apposita convenzione (art. 84 della L.P. 15/2015 permesso di costruire convenzionato) 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 al Comune, a collaudo effettuato da professionista abilitato per conto dell'Amministrazione comunale con spesa a totale carico dell'interessato (titolare del permesso).

5. Ai sensi dell'art. 89, comma 2 della L.P. 15/2015 e s.m., se le opere di urbanizzazione primaria si prestano a essere utilizzate, in tutto o in parte, per successivi interventi edilizi anche da terzi, prima del rilascio del permesso di costruire e/o della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività si può stipulare una convenzione con il Comune per fissare le modalità necessarie a consentire questo utilizzo e conseguentemente ridurre ulteriormente, al massimo pari ad 1/3 del contributo, il contributo di costruzione.

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 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 costo dovrà essere integralmente ripartito tra gli stessi, secondo gli accordi che 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 – CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA (S.U.L.)

1. Al fine della determinazione del contributo di costruzione, la superficie da considerare è la superficie utile lorda (S.U.L.) e la superficie dei piani interrati, fermi restando i casi di esenzione previsti dalla legge urbanistica provinciale e dal regolamento urbanistico provinciale. Per la definizione di superficie utile lorda vale quanto disposto dalla vigente normativa urbanistica e dal regolamento urbanistico.

2. Il contributo di costruzione può essere commisurato esclusivamente all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria o alle spese di urbanizzazione primaria e al costo di costruzione secondo quanto disposto dall'art. 88 della L.P. 15/2015 e s.m..

3. Ai fini della determinazione del contributo di costruzione non sono computati:

- Gli interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche nei limiti previsti dall'art. 86 della legge urbanistica provinciale (L.P. 1/2008 e s.m.);
- La superficie dei volumi tecnici, così come definiti dall'art. 3, comma 1 lett. y) della L.P. 15/2015 e s.m. e dal regolamento edilizio comunale;
- I manufatti accessori previsti dall'art. 28 delle norme d'attuazione del Piano Regolatore Generale che non comportano incremento del carico urbanistico;

ART. 6 – 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 abilitativo, fra il contributo per la categoria precedente e l'attuale.

2. Non è ripetibile l'eventuale maggior contributo pagato a suo tempo in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo per l'uso precedente.

ART. 7 – PIANO ATTUATIVO

1. L'incidenza del contributo di costruzione per le costruzioni previste da un piano attuativo 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 fino ad al massimo di un terzo dell'importo stesso.
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. Ai sensi dell'art. 51, comma 7 della L.P. 15/2015 e s.m. qualora le opere di urbanizzazione siano eseguite dal comune, il contributo di costruzione è dovuto per intero e l'amministrazione comunale, in sede di approvazione del piano, può stabilire di aumentare l'importo fino ad un massimo del 30 per cento in relazione alla natura dell'insediamento, alle caratteristiche geografiche della zona ed allo stato delle opere di urbanizzazione.

4. Ai sensi dell'art. 52 della L.P. 15/2015, l'eventuale edificazione delle aree escluse dal piano di lottizzazione è subordinata alla redazione di un piano di lottizzazione integrativo ed al pagamento del contributo di costruzione previsto dall'art. 87 in misura doppia rispetto alle tariffe in vigore al momento del rilascio dei relativi permessi di costruire.

ART. 8 – ESENZIONE TOTALE O PARZIALE

1. Per i casi di esenzione parziale o totale del contributo di costruzione vale quanto previsto dagli artt. 88, 89 e 90 della L.P. 15/2015 e s.m..

ART. 9 – DESTINAZIONE DEI PROVENTI DEI PERMESSI

1. I proventi dei permessi, 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, al finanziamento delle spese di manutenzione ordinaria del patrimonio comunale.

ART. 10 – RIMBORSO DELLE SOMME PAGATE

1. Il rimborso delle somme pagate è disposto dal Comune ai sensi dell'art. 59 del decreto del presidente della provincia 13 luglio 2010, n° 18-50/Leg. e s.m.
2. Non sono rimborsabili i costi delle opere realizzate dal concessionario e la parte di spesa addebitata al concessionario qualora la realizzazione delle opere sia stata assunta dal Comune. Restano salve diverse previsioni contenute nella convenzione stipulata col Comune. In caso di lottizzazione, l'eventuale rimborso delle somme pagate è determinato nella convenzione.
3. Restano salve le disposizioni del codice civile in materia di prescrizione dei diritti.

ART. 11 – DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

1. Qualora il permesso di costruire sia rilasciato per la demolizione di volumi esistenti e contestuale realizzazione di una nuova costruzione sul medesimo lotto, il contributo di costruzione è ridotto della somma corrispondente al contributo relativo al volume esistente da demolire, calcolato secondo le disposizioni del regolamento per la relativa categoria tipologica-funzionale, purchè siano soddisfatte le seguenti condizioni:
 - a) Il volume esistente da demolire non risulti dismesso alla sua originaria destinazione d'uso; il volume si considera dismesso ove l'immobile fruisca della riduzione d'imposta per i fabbricati inagibili o inabitabili prevista dall'art. 5 del regolamento per l'applicazione I.M.I.S. o risulti essere stato del tutto inutilizzato negli ultimi venti anni;
 - b) La realizzazione della nuova costruzione sul medesimo lotto non richieda un aumento della dotazione di opere di urbanizzazione.

In tal caso, prima del rilascio del permesso di costruire, 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.

ART. 12 – FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI

1. Il contributo di costruzione è sempre dovuto nel caso di edifici dismessi dalla loro originaria destinazione d'uso, il volume si considera dismesso ove l'immobile fruisca della riduzione d'imposta per i fabbricati inagibili o inabitabili prevista dall'art. 5 del regolamento per l'applicazione I.M.I.S. o risulti essere stato del tutto inutilizzato negli ultimi venti anni.

ART. 13 – ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento sostituisce integralmente il Regolamento per l'applicazione del contributo di concessione approvato dal Consiglio comunale n° 22 di data 23.05.2002.

2. Il presente regolamento entra in vigore con l'esecutività della delibera di approvazione.

3. Le previsioni del presente regolamento si applicano alle richieste di permesso di costruire presentate dopo l'entrata in vigore della L.P. 4 agosto 2015, n° 15 (12 agosto 2015) e non ancora rilasciate e alle segnalazioni certificate di inizio attività presentate dopo l'entrata in vigore della sopracitata legge provinciale per il governo del territorio ma non ancora perfezionate alla data dell'entrata in vigore del presente regolamento.

ART. 14 – ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE NORME

1. La modifica delle norme richiamate nel presente regolamento comporta l'automatica applicazione delle norme ad esse subentrate.

2. Lo stesso automatismo vale per l'emanazione di nuove norme o l'abrogazione di quelle esistenti.