

— *vistato dal Commissario del Governo con atto n. 350 del 30.3.1995*

Nota all'articolo 1

1. *La legge regionale 12 aprile 1994 n. 19 "Norme per la prevenzione, la riabilitazione e l'integrazione sociale dei portatori di handicap" è pubblicata nel B.U. 4 maggio 1994 n. 11 parte I.*

Note all'articolo 2

1. *La legge regionale 8 agosto 1994 n. 42 "Disciplina delle U.S.L. e delle altre aziende del Servizio sanitario regionale in attuazione del decreto leg.vo n. 502/1992" è pubblicata nel B.U. 24 agosto 1994 n. 19 parte I.*
2. *Il d.P.R. 1 marzo 1994 "Approvazione del Piano Sanitario Nazionale per il triennio 1994/1996" è pubblicato nella G.U. 23 luglio 1994 n. 171 suppl. ord.*

Nota all'articolo 6

1. *La legge regionale 6 febbraio 1980 n. 12 "Tutela della condizione del bambino ricoverato in ospedale" è pubblicata nel B.U. 6 febbraio 1980 n. 8 parte I.*

Nota all'articolo 7

1. *Il testo del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 502 "Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della legge 23 ottobre 1992 n. 421 aggiornato con le modifiche ad esso apportate dal decreto leg.vo 7 dicembre 1993 n. 517" è pubblicato nella G.U. 7 gennaio 1994 n. 4 suppl. ord.*

Note all'articolo 12

1. *La legge regionale 8 febbraio 1995 n. 10 "Finanziamento, gestione patrimoniale ed economico-finanziaria delle USL e delle altre aziende del Servizio sanitario regionale" è pubblicata nel B.U. 1 marzo 1995 n. 4 parte I.*

2. *La legge 11 marzo 1988 n. 67 "Disposizioni in materia di formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 1988 -" è pubblicata nella G.U. 14 marzo 1988 n. 61 suppl. ord.*

LEGGE REGIONALE 7 aprile 1995 n. 25

Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia.

Il Consiglio regionale ha approvato. Il Commissario del Governo ha apposto il visto.

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

promulga

la seguente legge regionale:

Articolo 1

(Oggetto della legge)

1. La presente legge disciplina la materia relativa alla determinazione del contributo di concessione edilizia previsto dall'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 (norme per l'edificabilità dei suoli), anche in attuazione delle disposizioni di cui all'articolo 7 della legge 24 dicembre 1993 n. 537 (interventi correttivi di finanza pubblica), ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 9 della legge 10/1977 in tema di concessione edilizia gratuita.

Articolo 2

(Contributo di concessione edilizia)

1. Il contributo di concessione edilizia è costituito da:
 - a) una quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come definite agli effetti della presente legge dagli articoli 3 e 5;

- b) una quota concernente il costo di costruzione.

Articolo 3

(Opere di urbanizzazione primaria)

1. Si definisce urbanizzazione primaria l'insieme delle opere e delle infrastrutture che rendono accessibile e fruibile un lotto di terreno.
2. Ai fini della determinazione del contributo di concessione edilizia, costituiscono opere di urbanizzazione primaria quelle di seguito indicate:
 - a) la viabilità pubblica e di uso pubblico, gli spazi complementari e la relativa illuminazione;
 - b) le reti idriche e fognarie se ed in quanto i relativi costi comprensivi degli allacci siano a carico dei Comuni;
 - c) gli spazi di sosta e parcheggio di cui all'articolo 5, comma 1 lettera b);
 - d) gli spazi di verde attrezzato a complemento delle opere di urbanizzazione primaria.
3. Agli stessi fini non sono considerate opere di urbanizzazione primaria in particolare le reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas nonchè quelle per le telecomunicazioni.

Articolo 4

(Opere di urbanizzazione secondaria)

1. Si definisce urbanizzazione secondaria l'insieme delle opere che costituiscono spazi ed attrezzature di fruizione collettiva a disposizione di un determinato bacino di utenza.
2. Ai fini della determinazione del contributo di concessione edilizia, costituiscono opere di urbanizzazione secondaria quelle di seguito indicate:

- a) gli asili nido;
- b) le scuole materne, quelle dell'obbligo e quelle superiori;
- c) le sedi comunali;
- d) i centri sociali nonchè le attrezzature culturali, sportive e sanitarie di uso pubblico regolato da apposita convenzione con il Comune;
- e) i mercati comunali;
- f) gli immobili destinati al culto e all'esercizio del ministero pastorale;
- g) gli spazi verdi con funzione ricreativa o ambientale destinati ad uso pubblico regolato da apposita convenzione con il Comune;
- h) l'arredo urbano;
- i) gli spazi di sosta e parcheggio di cui all'articolo 5, comma 1 lettere d) ed e);
- l) i cimiteri.

Articolo 5

(Spazi di sosta e parcheggio)

1. Ai fini della presente legge gli spazi di sosta e parcheggio si distinguono in:
 - a) pertinentziali, i quali non sono soggetti a contributo di concessione edilizia e non sono scomputabili;
 - b) non pertinentziali ma direttamente funzionali e come tali asserviti ad un intervento edilizio, i quali non sono soggetti a contributo di concessione edilizia e sono scomputabili nei limiti della tabella di cui all'articolo 13;
 - c) non pertinentziali e non funzionali ad altro intervento edilizio, i quali sono soggetti a contributo di concessione edilizia;

- d) pubblici ad accesso libero, i quali non sono soggetti a contributo di concessione edilizia;
- e) realizzati e gestiti in base a convenzione con il Comune il quale con la medesima ne determina l'assoggettamento o meno a contributo di concessione edilizia in funzione della regolamentazione delle modalità di fruizione del parcheggio.

Articolo 6

(Classificazione dei Comuni)

1. Ai fini della determinazione del contributo di concessione edilizia i Comuni sono raggruppati in tre classi, formate sulla base delle caratteristiche morfologiche del territorio e del peso insediativo dei Comuni medesimi.
2. La suddivisione in classi dei Comuni in base ai criteri del comma 1 è contenuta nell'allegato sub lettera A) quale parte integrante e sostanziale della presente legge.
3. Ciascun Comune può chiedere alla Regione di essere collocato in una classe diversa da quella indicata con la presente legge, motivando la propria determinazione in ragione delle rispettive scelte di politica urbanistica e dei servizi.
4. Sulla richiesta di cui al comma 3 provvede la Giunta regionale con propria deliberazione da assumersi entro novanta giorni dal ricevimento degli atti, decorsi infruttuosamente i quali la richiesta si intende accolta.

Articolo 7

(Categorie di destinazioni d'uso)

1. Ai fini della determinazione del contributo, gli immobili oggetto di concessione edilizia sono assegnati a una o più delle seguenti categorie funzionali:
 - a) residenza;
 - b) ospitalità e ricettività alberghiera, all'aria

aperta, nonchè extralberghiera ai sensi della vigente legislazione in materia;

- c) distribuzione al dettaglio;
- d) uffici;
- e) edifici per l'industria, l'artigianato, la movimentazione e la distribuzione all'ingrosso di merci;
- f) autorimesse, rimessaggi, depositi e simili;
- g) servizi di uso privato.

2. Negli immobili a destinazione mista, si applica la tariffa relativa alla funzione prevalente, fermo restando il diritto dell'operatore al computo analitico producendo la necessaria documentazione.

Articolo 8

(Costo di costruzione)

1. Per gli interventi relativi alle destinazioni d'uso residenziale, ricettiva, commerciale e direzionale di cui all'articolo 7, comma 1, lettere a), b), c) e d), il costo di costruzione di cui all'articolo 6 della legge 10/1977 come modificato dall'articolo 7, comma 2, della legge 537/1993 è quello corrispondente al costo massimo globale ammissibile per l'edilizia agevolata, riferito peraltro al metro quadrato di superficie come definita nell'articolo 10.
2. Il costo di costruzione di cui al comma 1 è aumentato fra un minimo del 5 per cento ed un massimo del 20 per cento nel caso di edifici che presentino almeno una delle seguenti caratteristiche:
 - a) scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti nè imposta da necessità di prevenzione di infortuni o di incendi;
 - b) piscina coperta o scoperta;
 - c) alloggi di custodia a servizio di uno o più

edifici comprendenti meno di 20 unità immobiliari.

3. Rimane in facoltà del concessionario ottenere l'esenzione della quota del contributo afferente al costo di costruzione in applicazione del disposto di cui all'articolo 7 della legge 10/1977.
4. Ferma restando l'esclusione per i fabbricati destinati ad attività artigianali ed industriali, alla restante edilizia non residenziale si applica il valore fissato a norma del comma 1 per l'edilizia residenziale.

Articolo 9

(Opere di risistemazione dei luoghi ed interventi di riqualificazione paesistica o ambientale)

1. Qualora gli interventi relativi alle destinazioni d'uso produttive di cui all'articolo 7, comma 1, lettera e) determinino alterazioni del contesto tali da richiedere opere di risistemazione dei luoghi, il concessionario è tenuto, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, della legge 10/1977, a realizzare le opere stesse in aggiunta agli oneri di urbanizzazione ed a quanto dovuto in base alla vigente legislazione in materia di tutela dell'ambiente.
2. Nei confronti degli interventi relativi a qualunque destinazione comprendenti opere che, a fronte di un onere aggiuntivo altrimenti evitabile per l'operatore, producano positivi effetti paesistici o ambientali, il Comune, su richiesta del concessionario, riconosce una congrua riduzione del contributo di concessione edilizia sulla base di appositi criteri stabiliti nella deliberazione consiliare di cui all'articolo 13, commi 5 e 6.

Articolo 10

(Superficie di riferimento per il computo del contributo di concessione edilizia)

1. Il parametro dimensionale cui fare riferimento per l'applicazione del contributo di concessione edilizia è costituito dalla super-

ficie di solaio misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei divisori interni e con esclusione dei corpi scale, ascensori, superfici e volumi tecnici, rampe d'accesso ai box ed altri locali accessori non computabili a fini urbanistici in base allo strumento urbanistico generale o regolamento edilizio del Comune.

2. Nel caso di interventi comprendenti la sistemazione di aree che, pur restando inedificate, concorrono a determinare la funzionalità dell'insediamento e il peso delle attività insediabili, le aree stesse sono incluse nella superficie di riferimento, con l'esclusione di quelle eventualmente occupate da opere di urbanizzazione. A tali aree si applica la tariffa relativa alla categoria funzionale di edifici più affine, ridotta dal Comune in sede di approvazione del relativo progetto, sulla base della loro effettiva incidenza nel determinare la domanda di opere di urbanizzazione.

Articolo 11

(Interventi assoggettati a strumenti urbanistici attuativi od a concessione edilizia convenzionata)

1. Per gli interventi assoggettati ad obbligo di strumento urbanistico attuativo in quanto comportanti alterazioni della struttura urbanistica preesistente, sono progettate e realizzate a cura del soggetto attuatore:
 - a) le opere di urbanizzazione primaria che si rendono necessarie per attuare gli interventi stessi;
 - b) le pertinenti opere di urbanizzazione secondaria previste dallo strumento urbanistico generale.
2. Ai fini dell'accertamento della congruità delle prestazioni poste a carico del soggetto attuatore a norma del comma 1 si fa riferimento alla tariffa urbanistica di cui all'articolo 13 aumentata di una quota non superiore a quella indicata sub D2 nella relativa tabella.

3. In ogni caso il costo delle opere di urbanizzazione secondaria o primaria di interesse generale poste a carico del soggetto attuatore non può essere inferiore all'importo indicato nella tabella di cui al comma 2 sub SC.
4. Nel caso in cui l'intervento, pur non comportando l'alterazione della struttura urbanistica preesistente, sia soggetto a strumento urbanistico attuativo od a concessione edilizia convenzionata è facoltà del Comune di richiedere la monetizzazione rinunciando in tal caso all'incremento di cui alla lettera D2 della tabella B.
5. La esecuzione diretta e la cessione delle opere di urbanizzazione da parte dell'operatore, a termini del comma 1, restano regolate dall'articolo 16 della legge regionale 8 luglio 1987 n. 24 (disposizioni per lo snellimento delle procedure urbanistiche in attuazione della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e disciplina degli strumenti urbanistici attuativi) e successive modificazioni, con esclusione di quanto ivi stabilito in merito allo scomputo per il quale vale quanto disposto dall'articolo 12, comma 2.

Articolo 12

(Prestazioni a scomputo)

1. A termini dell'articolo 11 della legge 10/1977, il concessionario può provvedere direttamente all'esecuzione di opere di urbanizzazione, a scomputo dei corrispondenti oneri dovuti, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune con il provvedimento di cui all'articolo 13, comma 6.
2. La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del concessionario comporta in ogni caso lo scomputo del relativo costo - comprensivo di quello per l'acquisizione delle aree a valore di esproprio se ed in quanto trattasi di aree inedificabili o destinate a servizi pubblici dal vigente strumento urbanistico generale - dagli oneri dovuti fino alla concorrenza dell'importo indicato sub S nella tabella di cui all'articolo 13. La quota residua del contributo dovuto in

conto oneri è scomputabile soltanto a fronte della realizzazione di opere ritenute e dichiarate dal Comune di interesse generale.

3. La quota del contributo di concessione edilizia afferente al costo di costruzione non è mai scomputabile.
4. Per la determinazione del valore di scomputo si fa riferimento ai costi rilevati negli elenchi prezzi aggiornati generalmente utilizzati dal singolo Comune.

Articolo 13

(Determinazione della tariffa urbanistica)

1. La tariffa urbanistica di riferimento è determinata dalla Regione in funzione dei costi medi di urbanizzazione effettivamente rilevati. Ad essa si applicano le riduzioni o gli incrementi rapportati sia alla minore o maggiore incidenza dei costi stessi sia a specifici obiettivi di politica socio-economica ed urbanistica che il Comune intenda perseguire.
2. La tariffa urbanistica di cui al comma 1 è stabilita dalla tabella allegata sub B quale sua parte integrante nonché dalle relative note esplicative.
3. Nella tariffa urbanistica come sopra determinata è compresa la quota afferente al costo di costruzione che, in prima applicazione della presente legge, viene stabilita nella misura di lire 65.000 per ogni metro quadrato di superficie imponibile per tutte le categorie di opere che vi sono soggette.
4. La tabella di cui al comma 2 può essere modificata con deliberazione del Consiglio regionale, su proposta della Giunta sentito il Comitato Tecnico Urbanistico.
5. Con apposita deliberazione consiliare, ciascun Comune sulla base della tabella di cui al comma 2 stabilisce la tariffa urbanistica per ogni categoria di funzioni.
6. Con il provvedimento di cui al comma 5 il Comune assume altresì le seguenti determi-

nazioni di:

- a) fissazione dei valori e dei criteri rimessi alla autonoma valutazione della civica Amministrazione a completamento della tabella allegata sub B;
 - b) eventuale richiesta di collocazione in una classe diversa da quella risultante dall'elenco allegato sub A.
7. Il Comune con successive deliberazioni consiliari debitamente motivate da adottarsi in connessione con l'approvazione di rilevanti atti di programmazione e/o pianificazione, ovvero sulla base di sopravvenute oggettive ragioni di carattere economico-sociale, può procedere:
- a) alla variazione dei valori e dei criteri fissati ai sensi del comma 6 lettera a), fermi restando i limiti previsti nella tabella allegata sub B;
 - b) a richiedere la ricollocazione in una classe diversa ai sensi dell'articolo 7 commi 3 e 4.

Articolo 14

(Determinazione del contributo di concessione edilizia)

1. Il contributo di concessione edilizia relativo ad ogni singolo intervento è determinato applicando alla superficie imponibile la tariffa urbanistica di cui all'articolo 13 in vigore alla data di presentazione dell'istanza di concessione edilizia. Il Comune aggiorna annualmente la tariffa di riferimento e il valore del costo di costruzione con deliberazione assunta entro il 31 marzo sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo.
2. In sede di determinazione del contributo di concessione edilizia sono altresì individuate le eventuali opere di:
 - a) risistemazione dei luoghi da realizzarsi a cura del concessionario per interventi

relativi a destinazioni d'uso produttive, a norma dell'articolo 9, comma 1;

- b) riqualificazione paesistica od ambientale, con fissazione del relativo importo da detrarsi dal contributo di concessione edilizia con riferimento ad interventi relativi a qualunque destinazione d'uso, a norma dell'articolo 9, comma 2.
3. In sede di rilascio della concessione edilizia il Comune determina altresì:
- a) in caso di interventi di ristrutturazione edilizia la quota percentuale della tariffa urbanistica applicabile sulla base dei criteri fissati con il provvedimento di cui all'articolo 13, comma 6;
 - b) in caso di interventi per sistemazione di aree inedificate di cui all'articolo 10, comma 2, la quota percentuale della tariffa urbanistica relativa alla categoria funzionale più affine.

Articolo 15

(Contributo di concessione edilizia per interventi previsti nei piani di zona e nei piani per insediamenti produttivi)

1. Gli interventi da realizzarsi in attuazione dei piani per l'edilizia economico-popolare di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 (disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare) e successive modificazioni nonché quelli in attuazione dei piani per insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 (programmi e coordinamento dell'edilizia pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942 n. 1150; 18 aprile 1962 n. 167; 29 settembre 1964 n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale agevolata) e successive modificazioni restano soggetti, ai fini della determinazione del contributo concessorio, al regime previsto dalla legge 865/1971.

Articolo 16

(Regolamentazione dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie)

1. In attuazione dell'articolo 25, comma 4, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 (norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) e successive modificazioni il Comune, in sede di formazione dello strumento urbanistico generale o di variante anche parziale ad esso, può individuare i casi e gli ambiti territoriali in cui le trasformazioni della destinazione d'uso di edifici esistenti, da effettuarsi senza l'esecuzione di opere, sono assoggettate a rilascio - sulla base di apposita dichiarazione resa dal richiedente sotto la propria responsabilità - di autorizzazione, allo scopo di controllarne la compatibilità con l'assetto territoriale previsto per la zona di intervento dello strumento stesso, in ottemperanza anche a speciali discipline di settore, e di determinare l'eventuale conguaglio del contributo di concessione edilizia ai sensi dell'articolo 10, comma 3, della legge 10/1977.
2. Non sono in ogni caso soggette al regime di cui al comma 1 le trasformazioni della destinazione d'uso di edifici esistenti che avvengano nell'ambito della stessa categoria funzionale individuata ai sensi del decreto ministeriale emanato in applicazione dell'articolo 41 quinquies della legge 17 agosto 1942 n. 1150 (legge urbanistica) e successive modificazioni, tenuto conto anche di quanto disposto dall'articolo 8.
3. Ai fini dell'applicazione dei commi 1 e 2, per destinazione d'uso in atto dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata si intende quella stabilita dal pertinente titolo abitativo edilizio ovvero in difetto da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge e, in assenza o per indeterminatezza di tali atti, dalla destinazione d'uso impressa all'immobile stesso al momento dell'individuazione degli ambiti di cui al comma 1.
4. Le trasformazioni della destinazione d'uso

di edifici o di unità immobiliari realizzate in assenza o in difformità dall'autorizzazione edilizia prescritta dallo strumento urbanistico generale a norma del comma 1 comportano l'irrogazione delle sanzioni amministrative di cui all'articolo 10 della legge 47/1985 nonché la corresponsione del contributo dovuto a norma della presente legge come se l'intervento stesso fosse stato eseguito mediante opere edilizie.

Articolo 17

(Norma transitoria)

1. In prima applicazione della presente legge i Comuni adottano la deliberazione di cui all'articolo 13, comma 5, entro sei mesi dalla sua entrata in vigore.
2. Fino alla scadenza del termine di cui al comma 1 trovano applicazione i valori stabiliti dai Comuni in applicazione delle vigenti tabelle parametriche regionali.
3. In caso di mancata assunzione da parte dell'Amministrazione comunale del provvedimento di cui al comma 1 e comunque fino all'assolvimento del relativo obbligo, ciascun Comune è tenuto ad applicare ai fini della determinazione del contributo di concessione edilizia i valori indicati, per ciascuna funzione, nella tabella allegata sub B in misura fissa, senza possibilità di operare riduzioni od elevazioni dei valori medesimi.

Articolo 18

(Sostituzione di precedenti norme)

1. Le disposizioni della presente legge sostituiscono l'articolo 4 della legge 19 settembre 1964 n. 847 (autorizzazione ai Comuni e loro consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della legge 18 aprile 1962 n. 267) come modificato dall'articolo 44 della legge 865/1971.
2. E' inoltre sostituita ed abrogata ogni altra disposizione di legge statale o regionale incompatibile con le norme della presente legge.

NOTE ALLA TABELLA RELATIVA ALLA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI CONCESSIONE EDILIZIA

N.b.: La tabella vale per tutti i Comuni e per tutte le categorie di interventi.

1. Tariffa di riferimento (TR)

E' il valore dal quale si parte per la determinazione degli Oneri di Concessione Edilizia (OCE).

A partire dalla data della deliberazione regionale, si intende automaticamente aggiornato in base all'ultimo indice Istat del costo della vita noto al momento della presentazione al Comune del progetto.

Ogni 5 anni, se necessario, la Regione provvede all'aggiornamento analitico.

2. Quota relativa al costo di costruzione (A)

E' espressa in valore assoluto. Tale valore è compreso entro la fascia di oscillazione percentuale indicata dalla legge.

L'entità dell'importo è rilevante esclusivamente ai fini dell'incremento per caratteristiche tipologiche superiori (cfr. § 5.1) e a quelli della scomputabilità (cfr. § 8), in quanto la sua eventuale variazione non modifica la Tariffa di Riferimento di cui al punto precedente.

3. Quota relativa alle opere di urbanizzazione (B)

E' calcolata come differenza fra TR e A, qualunque sia il valore di quest'ultimo.

E' a sua volta suddivisa tra:

- * opere di esclusivo interesse dell'intervento (B1)
- * opere di interesse generale (B2).

Questa distinzione è rilevante ai fini della

scomputabilità. Essa sostituisce, per i fini che qui interessano, quella fra urbanizzazione primaria, secondaria e quota aree.

4. Eventuali riduzioni (C)

Salvo quanto si dirà in seguito a proposito degli interventi sull'esistente, l'importo degli OCE è passibile di riduzione nelle seguenti circostanze.

4.1 Mancato aggravio di carico insediativo (C1)

Comporta una riduzione fino al 50% sulla voce B2 (opere di interesse generale).

Vale soltanto per l'edilizia residenziale ed è applicabile in tutti i Comuni nei quali la popolazione è in decremento, cosicchè si possa ritenere che la costruzione di nuove abitazioni dia luogo non a un incremento dell'utenza dei servizi, ma a una mera redistribuzione spaziale della popolazione già presente.

Non si applica a quelle nuove costruzioni la cui ubicazione sia tale da determinare comunque una domanda aggiuntiva di opere di urbanizzazione secondaria (p. es.: insediamenti isolati, totalmente o parzialmente autosufficienti per quanto riguarda i servizi; nei comuni maggiori, zone e quartieri in crescita demografica).

Con la deliberazione con la quale recepisce la presente normativa, il Comune accerta l'applicabilità dello sgravio sulla base dell'andamento demografico degli ultimi anni e individua le eventuali zone per le quali esso non sia applicabile.

Con il medesimo atto il Comune stabilisce la percentuale di riduzione, uniforme per l'intero territorio comunale.

Lo sgravio non può essere legato a requisiti soggettivi del richiedente.

4.2 Incentivo comunale per l'industria e per altre classi di funzioni (C2 e C3)

In funzione dei propri obiettivi di politica economica e sociale, il Comune può autonomamente stabilire uno sgravio degli oneri per gli interventi relativi ad alcune classi di funzioni (p. es.: edifici destinati ad attività produttive), purché valuti che ciò sia compatibile con il mantenimento di adeguati standard qualitativi e quantitativi delle urbanizzazioni.

L'eventuale sgravio è espresso in percentuale dell'intera voce B e non può superare il 50% per l'industria e il 30% per ogni altra classe di funzioni.

Esso deve essere esteso a tutti gli interventi relativi a quella categoria funzionale e non può essere legato a requisiti soggettivi del richiedente.

4.3 Riuso di aree dismesse (C4)

4.3.1 Aree dismesse di valore strategico

Con tale termine si intendono le aree di estensione non inferiore a 10 ha, già aventi in base alla strumentazione urbanistica destinazione produttiva in senso lato ovvero a servizi pubblici e che risultino in oggi allo stato di abbandono o di degrado e di cui il Comune, anche in sintonia con quanto indicato nei Piani Territoriali di Coordinamento, intenda incentivare il riutilizzo a fini insediativi di vario tipo stabiliti nello strumento urbanistico generale.

L'eventuale sgravio è autonomamente deciso dal Comune.

Esso è espresso in percentuale dell'intera voce B e non può superare il 50%.

Deve essere esteso a tutti gli interventi relativi ai siti in questione e non può essere legato a requisiti soggettivi del proprietario degli immobili o del richiedente.

4.3.2 Altre aree dismesse

Sono aree in stato di abbandono o degrado di dimensioni inferiori a 10 ha.

L'eventuale sgravio è autonomamente deciso dal Comune.

Esso è espresso in percentuale dell'intera voce B e non può superare il 30%.

Deve essere esteso a tutti gli interventi relativi ai siti in questione e non può essere legato a requisiti soggettivi del proprietario degli immobili o del richiedente.

5. Eventuali incrementi (D)

5.1 Incremento della quota relativa al costo di costruzione per edifici residenziali con caratteristiche tipologiche superiori alla media (D1).

E' stabilito in applicazione della disposizione dell'art. 6 della legge 10/1977, come modificato dall'art. 7 della Legge 24.12.1993 n. 537.

L'incremento è compreso tra il 5 e il 20% della sola quota relativa al costo di costruzione (A).

I criteri per la determinazione sono stabiliti dal Comune nel quadro della deliberazione con la quale recepisce la presente normativa, nell'ambito degli indirizzi regionali.

5.2 Interventi in area non urbanizzata (D2)

L'incremento, in misura compresa tra il 20 e il 50% della voce B, si applica esclusivamente agli interventi soggetti all'obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) in quanto comportanti alterazioni della struttura urbanistica preesistente e come tali richiedenti un'estensione o un potenziamento dell'urbanizzazione.

Tra gli interventi soggetti a questo incremento saranno di norma compresi quelli residenziali che non fruiscono della riduzione per mancato aggravio del carico insediativo di cui al § 4.1.

Nel caso di interventi soggetti a obbligo di SUA sebbene non comportino l'alterazione della struttura urbanistica, il Comune può richiedere la monetizzazione in luogo della realizzazione di opere a scomputo. In tal caso, il Comune rinuncia all'incremento di cui al presente paragrafo.

L'individuazione degli interventi soggetti all'incremento e della relativa quota di incremento ha carattere generale. E' compiuta per l'intero territorio comunale in sede di deliberazione di adeguamento alle presenti norme e non può essere legata a requisiti soggettivi del richiedente.

6. Totale oneri di concessione e fattore di classe del comune

Il totale degli oneri di concessione corrisponde alla somma algebrica delle voci A, B, C e D.

A questo importo si applica il fattore di classe del comune: 100% per i Comuni di classe A, 80% per quelli di classe B, 60% per la classe C.

7. Opere di risistemazione dei luoghi e riqualificazione paesistica e ambientale (E)

7.1 Risistemazione dei luoghi (E1)

La norma si applica esclusivamente alle attività produttive di cui all'art. 7, lett. e) della presente legge.

Qualora l'intervento richieda specifiche azioni di mitigazione degli effetti indotti sull'intorno immediato non consistenti in opere di urbanizzazione, il Comune ne impone la realizzazione al richiedente, in aggiunta ai normali oneri di urbanizzazione.

Ciò è consentito soltanto a fronte di specifiche e ben individuate opere, la cui necessità discenda evidentemente e direttamente dall'intervento.

Salvi casi particolari, le opere debbono essere realizzate contestualmente all'intervento, a cura del richiedente la concessione.

7.2 Impatto positivo (E2)

La norma si applica a tutti gli interventi di cui all'art. 7 della presente legge.

Qualora un intervento comprenda opere che, a fronte di un onere aggiuntivo altrimenti evitabile per l'operatore, siano fonte di esternalità positive per la collettività (quali bonifica di siti degradati, recupero di manufatti storici, restauro di giardini, rimboschimento ecc.), il Comune può applicare un onere d'impatto negativo, da detrarsi dagli oneri di concessione edilizia.

L'applicazione della suddetta detrazione è subordinata all'accertamento di un impegno aggiuntivo rispetto a quanto comunque imposto dalla buona pratica e dalle norme vigenti.

Tra le opere che possono essere ammesse in detrazione, limitatamente all'onere aggiuntivo, sono in particolare inclusi gli interventi finalizzati a regolare il deflusso delle acque piovane, quali: adozione di pavimentazioni filtranti nei piazzali, costruzione o ripristino di terrazzamenti sui pendii, piantumazioni e simili.

Non si ammettono detrazioni quando la produzione di esternalità positive sia intrinseca all'intervento stesso (come nel caso della riconversione ad altri usi di un sito industriale dismesso e degradato) o comunque non comporti per l'operatore oneri aggiuntivi altrimenti evitabili.

8. Scomputabilità

Quando le opere necessarie siano di entità e natura tali da renderlo conveniente, il concessionario può chiedere di provvedere direttamente alla loro realizzazione, a scomputo degli importi dovuti, nei termini seguenti.

L'importo relativo al contributo commisurato al costo di costruzione (voce A) deve comunque essere versato al Comune in moneta.

L'importo relativo alla quota di interesse esclusivo dell'intervento (B1) è comunque scomputabile, a fronte di spese effettivamente

sostenute per opere di urbanizzazione, anche se queste ultime sono realizzate esclusivamente in funzione e nell'interesse dell'intervento in questione. Ovviamente, deve trattarsi di opere rientranti tra quelle finanziabili con i proventi dei contributi concessori.

(Esempio: una strada pubblica che, di fatto, serva esclusivamente l'intervento in questione.)

La quota di cui alla voce B2 può essere scomputata esclusivamente a fronte della realizzazione di opere che il Comune esplicitamente riconosca di proprio interesse, in quanto realizzate non esclusivamente in funzione dell'intervento.

(Esempio: una strada di larghezza maggiore di quella necessaria in relazione al traffico indotto dall'intervento.)

9. Interventi sull'esistente

Per gli interventi sull'esistente, una volta determinato l'importo degli oneri relativo alla nuova costruzione corrispondente, si applica una riduzione compresa tra il 40% e il 90%, a seconda delle caratteristiche dell'intervento, dell'ubicazione e di ogni altra considerazione che il Comune ritenga pertinente.

I criteri da applicarsi sono indicati dal Comune con il provvedimento attuativo delle presenti norme.

10. Quota applicabile alla sistemazione di spazi aperti

Quando l'intervento riguardi la sistemazione di aree per usi e in forme che contribuiscano a determinare una domanda di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, si applica una tariffa determinata come segue: (1) il conteggio viene effettuato come se si trattasse di un edificio, considerato la categoria funzionale più affine a quella dell'intervento in questione; (2) al valore così ottenuto, si applica un fattore di riduzione tale da tenere conto del rapporto tra il "carico urbanizzativo" determinato da un metro quadrato di superficie coperta e da un metro quadrato di area ineditata.

Tale valore è di norma indicato dal Comune, per le fattispecie presenti nel territorio comunale, con il provvedimento attuativo delle presenti norme.

11. Calcolo della superficie negli immobili a destinazione commerciale (Art. 7 lett. c)

Per quanto riguarda la possibilità dell'operatore di ottenere la determinazione analitica nel caso di immobili a funzione mista si specifica che nei progetti relativi ad insediamenti commerciali deve essere accordato, se richiesto dall'operatore, il computo differenziato della superficie distinguendo la superficie di vendita effettiva da attribuirsi alla funzione commerciale (art. 7, lett. c) da quella di deposito delle merci da attribuirsi alla funzione autorimesse, rimessaggi, depositi e similari indicata alla lettera f) del citato art. 7.

LAVORI PREPARATORI E NOTE

Avvertenza: I testi eventualmente qui pubblicati sono redatti dal Settore Legislativo del Consiglio regionale ai sensi dell'art. 7 della legge regionale 28.12.1988 n. 75, al fine di facilitare la lettura delle disposizioni di legge citate o alle quali è operato il rinvio. Restano invariati il valore e l'efficacia degli atti legislativi originari.

- *Disegno di legge n. 477 presentato al Consiglio regionale il 20 dicembre 1994 su iniziativa della Giunta regionale;*
- *assegnato alla IV Commissione consiliare ai sensi dell'articolo 23 primo comma del Regolamento interno il 22 dicembre 1994;*
- *espreso parere favorevole dalla IV Commissione il 23 febbraio 1995;*
- *esaminato ed approvato dal Consiglio regionale nella seduta del 28 febbraio 1995 (relatore Consigliere S. Bertagna);*
- *vistato dal Commissario del Governo con atto n. 390 del 30.3.1995*