

COMUNE DI LAVARONE



REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

TESTO COORDINATO DAL REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 32 D.D. 31.03.1992

COME MODIFICATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 44 DI DATA 30.08.2000

N. 8 DI DATA 04.02.2010

N. 34 DI DATA 16.11.2015

INDICE

ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE	3
ART. 2 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	3
ART. 3 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	3
ART. 4 URBANIZZAZIONE DELLE AREE	4
ART. 5 CALCOLO DELLE SUPERFICI	4
ART. 6 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	5
ART. 7 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	5
ART. 8 ESENZIONE DAL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE	5
ART. 9 RATEIZZAZIONE DEL PAGAMENTO	5
ART. 10 DESTINAZIONE DEI PROVENTI DELLE CONCESSIONI (ABROGATO)	5
ART. 11 RIMBORSO DELLE SOMME PAGATE	5
ART. 12 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE	6

ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente regolamento si applica per la determinazione e la riscossione del contributo di costruzione previsto dalla sezione III della legge provinciale 4 agosto 2015 nr. 15 e s.m., relativamente al rilascio delle concessioni edilizie nel Comune di Lavarone, 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 ad autorizzazione o denuncia di inizio attività comportanti un aumento del carico urbanistico.

ART. 2 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il rilascio del permesso di costruire 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 e 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 costruzione.
3. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 di data 16.11.2015 è fissata la misura percentuale del contributo di costruzione, intesa come percentuale del costo medio di costruzione stabilito con deliberazione della Giunta Provinciale, ai sensi dell'articolo 87 della Legge provinciale per il governo del territorio, contenuta tra il 15% e il 20% per le nuove costruzioni e tra il 5% e l'8% per gli interventi di recupero del volume esistente.
4. Il contributo di costruzione è fissato per ciascuna categoria nelle percentuali riportate nell'allegato 1

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

1. Ai sensi dell'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, integrato dall'articolo 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, sono 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
2. Sono opere di urbanizzazione secondaria:
 - a) asili nido e scuole materne;
 - b) scuole dell'obbligo;
 - c) mercati di quartiere;
 - d) delegazioni comunali;
 - e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
 - f) impianti sportivi di quartiere;
 - g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
 - h) aree verdi di quartiere.

ART. 4 URBANIZZAZIONE DELLE AREE

1. Il rilascio 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 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 del permesso di costruire, questi dovrà presentare al Comune, per l'approvazione, il relativo progetto ed attuarlo contestualmente alla costruzione oggetto del permesso di costruire. In tal caso il contributo di costruzione è ridotto della parte relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria (un terzo) o del minor costo delle opere realizzate.
3. Allo scopo di assicurare il rispetto dell'obbligo assunto, l'interessato deve stipulare apposita convenzione e costituire, prima del rilascio del permesso di costruire, una cauzione fideiussoria 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 del permesso di costruire dovrà versare una somma pari al costo delle opere, così come determinato nella deliberazione con la quale il Comune ha approvato l'opera e se ne è assunta l'esecuzione.
9. Quando l'opera assunta dal Comune riguardi più richiedenti concessioni edilizie, il costo dovrà essere integralmente ripartito tra gli stessi secondo gli accordi che si dovranno previamente raggiungere e documentare al Comune. In 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 DELLE SUPERFICI

1. Al fine della determinazione del contributo di costruzione, la superficie utile lorda (SUL) delle costruzioni è computata secondo la definizione di cui all'allegato 1 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010 e ss.mm.

2. Il contributo di costruzione per i complessi ricettivi turistici all'aperto, commisurato alle sole spese di urbanizzazione primaria e secondaria, 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 con le modalità di cui al comma 1.

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

ART. 7 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1. In caso di permesso di costruire convenzionato rilasciato ai sensi dell'art. 84 della L.P. 15/2015, l'importo del contributo di costruzione è ridotto secondo le modalità previste dall'art. 89 della legge stessa.

ART. 8 ESENZIONE DAL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo di costruzione non è dovuto per gli interventi previsti dall'art. 90 della L.P. 15/2015.

ART. 9 RATEIZZAZIONE DEL PAGAMENTO

1. È possibile, previa autorizzazione rilasciata dal Comune, procedere alla rateizzazione del contributo di costruzione. In questo caso il 50% della somma dovuta è corrisposto prima del rilascio del titolo o all'atto di presentazione SCIA e la restante parte è versata prima del rilascio del certificato di agibilità e deve essere assistita da idonea garanzia finanziaria.
2. La medesima rateizzazione può altresì essere concessa, per motivate ragioni, sull'importo del contributo di costruzione dovuto per le domande di permesso di costruire inoltrate prima dell'entrata in vigore del presente articolo.

ART. 10 DESTINAZIONE DEI PROVENTI DELLE CONCESSIONI (ABROGATO)

ART. 11 RIMBORSO DELLE SOMME PAGATE

1. Il concessionario, qualora – ottenuto il permesso di costruire e pagato il contributo - non esegua totalmente o parzialmente le opere autorizzate, può richiedere la restituzione di quanto versato relativamente alle opere non realizzate, a condizione che la domanda venga presentata entro il termine di validità del titolo edilizio.
Deve altresì, ammettersi la restituzione del contributo nelle seguenti ipotesi:
 - a) decadenza del titolo edilizio per il sopravvenire di nuove previsioni urbanistiche;
 - b) annullamento del titolo edilizio 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.
3. Non si dà luogo al rimborso per somme inferiori a Euro 50,00.

ART. 12 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 alla superficie utile lorda da demolire, calcolato secondo le disposizioni del regolamento per la relativa categoria, 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 di opere di urbanizzazione.

In tal caso, prima del rilascio del permesso di costruire, dovrà essere accertata da parte del Comune la consistenza 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.

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

	CATEGORIE	ATTIVITA' rientrati a titolo esemplificativo	% applicata
A	RESIDENZA e attività affini		
A1	Residenza ordinaria Attività di servizio alla residenza con esclusione di quelle svolte al piano terra Piccoli uffici con superficie non superiore a 200 mq di SUL (purché la destinazione residenziale dell'edificio sia prevalente)	residenza ordinaria ai sensi dell'articolo 57, comma 2, lettera b), della legge urbanistica provinciale ovvero tutte le costruzioni destinate a scopo abitativo non rientranti nella categoria A2; gli edifici tradizionali esistenti destinati originariamente ad attività agricole e silvo-pastorali di cui all'articolo 61 della legge urbanistica provinciale acconciatori, estetisti studi medici e dentistici sedi di associazioni artigianato di servizio	15%
	Recupero sottotetti a fini abitativi	Recupero dei sottotetti di edifici esistenti a fini abitativi per residenza ordinaria	15%
A2	Residenza per il tempo libero e vacanze	comprende tutte le costruzioni destinate ad alloggi per il tempo libero e vacanze, cioè quelle occupate saltuariamente per vacanze, ferie, fine settimana o comunque per periodi limitati di tempo a fini turistico- ricreativi, ai sensi dell'articolo 57, comma 2, lettera a), della legge urbanistica provinciale	15%
A3	Residenza di lusso	comprende gli edifici classificati di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969;	15%
A4	ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVA		
	Esercizi alberghieri (l.p. 7/2002)	alberghi alberghi garni residenze turistico- alberghiere villaggi albergo	15%
	Extra-alberghiero (art. 30 l.p. 7/2002)	affitta camere albergo diffuso B&B case appartamenti per vacanze case per ferie esercizi rurali ostelli per la gioventù	15%
	Extra-alberghiero	foresterie pensionati studenteschi casa della giovane case religiose di ospitalità centri vacanze per anziani o minori convitti	15%
	Esercizi agrituristici		15%
	Rifugi alpini ed escursionistici		15%

B	CAMPEGGI		
B1	Area		15%
B2	Strutture Ricettive permanenti		15%
C	ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIO ALL'INGROSSO		
C1	Industria e Artigianato di produzione	tutte le lavorazioni produzione industriale di cose e di beni	15%
C1	Autotrasporto e magazzinaggio	autotrasporto conto terzi spedizioniere noleggio con conducente - taxi rimessa di autoveicoli facchinaggio /traslochi	15%
C1	Commercio all'ingrosso	attività commerciali all'ingrosso	15%
C2	IMPIANTI E PISTE Impianti di risalita e piste da sci		15%
C3	Attività di trasformazione, conservazione e valorizzazione di prodotti agricoli e maneggi	attività destinate alla trasformazione, alla conservazione e/o alla valorizzazione dei prodotti del suolo e dell'allevamento (quali caseifici, cantine, oleifici, segherie, ecc., allevamenti industriali) per conto terzi	15%
		Altre attività di coltivazione di fondo (quali manufatti di limitate dimensioni) e maneggi	15%
D	COMMERCIO, ATTIVITA' AMMINISTRATIVE E DI CONCENTRAZIONE		
D1	COMMERCIO		
	Medie strutture di vendita Grandi strutture di vendita	supermercati centri commerciali	15%
D2	COMMERCIO DI VICINATO E PUBBLICI ESERCIZI		
	Commercio al dettaglio di vicinato e altre attività di servizio	esercizi di vicinato farmacie tabacchi edicole	15%
	Publici esercizi	bar ristoranti mense rosticcerie somministrazione alimentare enoteca sale giochi	15%
	Attività di servizio alla residenza svolte al piano terra	acconciatori, estetisti studi medici e dentistici sedi di associazioni	15%

D3	ATTIVITA' AMMINISTRATIVE E SERVIZI PUBBLICI		
D3.1	Attività direzionali e grandi uffici	sedi direzionali di attività o imprese uffici di superficie superiore a 200 mq	15%
D3.2	Funzioni amministrative	servizi alle imprese banche e assicurazioni uffici postali	15%
D3.3	Servizi pubblici	Attrezzature private di interesse comune Attrezzature sportive Cimiteri privati fiere	15%
	Attività diretta alla prestazione di servizi	Strutture sanitarie e assistenziali non operanti in regime di convenzionamento o accreditamento con l'amministrazione pubblica luoghi di culto stabilimenti termali scuole private teatri, musei, biblioteche privati cinema discoteche mense sale da ballo	15%
		strutture sanitarie e assistenziali operanti in regime di convenzionamento o accreditamento con l'amministrazione pubblica	15%
		parcheggi non pertinenziali	15%
D4	ALTRE ATTIVITA' DI CONCENTRAZIONE		
		locali di elevata affluenza	15%

INTERVENTI DI RECUPERO VOLUMI ESISTENTI

	CATEGORIE	ATTIVITA' rientrati a titolo esemplificativo	% applicata
A	RESIDENZA e attività affini		
A1	Residenza ordinaria Attività di servizio alla residenza con esclusione di quelle svolte al piano terra Piccoli uffici con superficie non superiore a 200 mq di SUL (purché la destinazione residenziale dell'edificio sia prevalente)	residenza ordinaria ai sensi dell'articolo 57, comma 2, lettera b), della legge urbanistica provinciale ovvero tutte le costruzioni destinate a scopo abitativo non rientranti nella categoria A2; gli edifici tradizionali esistenti destinati originariamente ad attività agricole e silvo-pastorali di cui all'articolo 61 della legge urbanistica provinciale acconciatori, estetisti studi medici e dentistici sedi di associazioni artigianato di servizio	5%
	Recupero sottotetti a fini abitativi	Recupero dei sottotetti di edifici esistenti a fini abitativi per residenza ordinaria	5%
A2	Residenza per il tempo libero e vacanze	comprende tutte le costruzioni destinate ad alloggi per il tempo libero e vacanze, cioè quelle occupate saltuariamente per vacanze, ferie, fine settimana o comunque per periodi limitati di tempo a fini turistico- ricreativi, ai sensi dell'articolo 57, comma 2, lettera a), della legge urbanistica provinciale	20%
A3	Residenza di lusso	comprende gli edifici classificati di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969;	5%
A4	ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVA		
	Esercizi alberghieri (l.p. 7/2002)	alberghi alberghi garni residenze turistico- alberghiere villaggi albergo	5%
	Extra-alberghiero (art. 30 l.p. 7/2002)	affitta camere albergo diffuso B&B case appartamenti per vacanze case per ferie esercizi rurali ostelli per la gioventù	5%
	Extra-alberghiero	foresterie pensionati studenteschi casa della giovane case religiose di ospitalità centri vacanze per anziani o minori convitti	5%
	Esercizi agrituristici		5%
	Rifugi alpini ed escursionistici		5%

B	CAMPEGGI		
B1	Area		5%
B2	Strutture Ricettive permanenti		5%
C	ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIO ALL'INGROSSO		
C1	Industria e Artigianato di produzione	tutte le lavorazioni produzione industriale di cose e di beni	5%
C1	Autotrasporto e magazzinaggio	autotrasporto conto terzi spedizioniere noleggio con conducente - taxi rimessa di autoveicoli facchinaggio /traslochi	5%
C1	Commercio all'ingrosso	attività commerciali all'ingrosso	5%
C2	IMPIANTI E PISTE Impianti di risalita e piste da sci		5%
C3	Attività di trasformazione, conservazione e valorizzazione di prodotti agricoli e maneggi	attività destinate alla trasformazione, alla conservazione e/o alla valorizzazione dei prodotti del suolo e dell'allevamento (quali caseifici, cantine, oleifici, segherie, ecc., allevamenti industriali) per conto terzi	5%
		Altre attività di coltivazione di fondo (quali manufatti di limitate dimensioni) e maneggi	5%
D	COMMERCIO, ATTIVITA' AMMINISTRATIVE E DI CONCENTRAZIONE		
D1	COMMERCIO		
	Medie strutture di vendita Grandi strutture di vendita	supermercati centri commerciali	5%
D2	COMMERCIO DI VICINATO E PUBBLICI ESERCIZI		
	Commercio al dettaglio di vicinato e altre attività di servizio	esercizi di vicinato farmacie tabacchi edicole	5%
	Pubblici esercizi	bar ristoranti mense rosticcerie somministrazione alimentare enoteca sale giochi	5%
	Attività di servizio alla residenza svolte al piano terra	acconciatori, estetisti studi medici e dentistici sedi di associazioni	5%

D3	ATTIVITA' AMMINISTRATIVE E SERVIZI PUBBLICI		
D3.1	Attività direzionali e grandi uffici	sedì direzionali di attività o imprese uffici di superficie superiore a 200 mq	5%
D3.2	Funzioni amministrative	servizi alle imprese banche e assicurazioni uffici postali	5%
D3.3	Servizi pubblici	Attrezzature private di interesse comune Attrezzature sportive Cimiteri privati fiere	5%
	Attività diretta alla prestazione di servizi	Strutture sanitarie e assistenziali non operanti in regime di convenzionamento o accreditamento con l'amministrazione pubblica luoghi di culto stabilimenti termali scuole private teatri, musei, biblioteche privati cinema discoteche mense sale da ballo	5%
		strutture sanitarie e assistenziali operanti in regime di convenzionamento o accreditamento con l'amministrazione pubblica	5%
		parcheggi non pertinenziali	5%
D4	ALTRE ATTIVITA' DI CONCENTRAZIONE		
		locali di elevata affluenza	5%