

Approvato con deliberazione consiliare n. 37,
d.d. 23.07.2002

Approvato con deliberazione consiliare n. 53,
d.d. 27.11.2006 (per gli artt. 2 e 6)

Approvato con deliberazione consiliare n. 34,
dd. 16.07.2008 (per l'artt. 2)

Provincia Autonoma di Trento

COMUNE DI CAVALESE

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE

Legge provinciale 5 settembre 1991 n. 22 e s.m.

INDICE

ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE.....	3
ART. 2 CONTRIBUTO DI CONCESSIONE.....	4
ART. 3 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....	7
ART. 4 URBANIZZAZIONE DELLE AREE.....	8
ART. 5 CALCOLO DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI.....	9
ART. 6 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.....	10
ART. 7 PIANO DI LOTTIZZAZIONE.....	11
ART. 8 ESENZIONE TOTALE.....	12
ART.9 ESENZIONE PARZIALE.....	15
ART. 10 ALBO DEI BENEFICIARI DELLE ESENZIONI.....	17
ART. 11 DESTINAZIONE DEI PROVENTI DELLE CONCESSIONI.....	18
ART. 12 RIMBORSO DELLE SOMME PAGATE.....	19
ART. 13 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.....	20
ART. 14 ESEMPLIFICAZIONI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO.....	21

ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente regolamento si applica per la determinazione e la riscossione del contributo di concessione previsto dall'art. 106 della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e s.m. relativamente al rilascio delle concessioni edilizie nel Comune di Cavalese, 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.

<p>CATEGORIA A4 EDILIZIA ALBERGHIERA <i>All'interno della presente categoria vengono previste due sub – categorie:</i> a) <i>pubblici esercizi disciplinati dalla legge provinciale 15.05.2002, n. 7, con esclusione di quelli indicati alla successiva lett. b (alberghi o hotel – garnì – affittacamere – bed and breakfast – ostelli ..);</i> b) <i>residenze turistico-alberghiere – villaggi alberghieri – case e appartamenti per vacanze – case per ferie.;</i></p>	<p><i>Rientrano in questa categoria tutti i pubblici esercizi disciplinati dalla L.P.n. 7/2002, nonché le strutture agli stessi assimilabili.</i></p> <p>Tariffa sub. a) 9%</p> <p>Tariffa sub. b) 20%</p>
<p>B: COMPLESSI RICETTIVI TURISTICI ALL'APERTO</p>	
<p><i>Rientrano in questo settore 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 di ricettività in allestimenti o mezzi di pernottamento fissi o mobili.</i></p>	
<p>CATEGORIA B COMPLESSI RICETTIVI TURISTICI ALL'APERTO</p>	<p><i>Per le strutture edilizie ricettive permanenti presenti all'interno dei complessi ricettivi turistici all'aperto , esclusi bar, ristoranti, servizi igienici, negozi e supermercati, ecc., per i quali si applica la categoria alberghiera A/4</i></p> <p>Tariffa 12 %</p>
<p>C: EDILIZIA PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E PER IL SETTORE TERZIARIO</p>	
<p><i>Vi rientrano tutti gli impianti destinati ad attività agricole, industriali, ivi compresi gli impianti di risalita, artigianali e di trasporto, nonché tutte le costruzioni o impianti destinati ad attività direzionali, commerciali, ivi compresi i pubblici esercizi, e ad attività dirette alla prestazione di servizi.</i></p>	
<p><i>Il costo medio di costruzione, riferito a metro quadrato di superficie utile di calpestio, viene fissato per ciascuna delle seguenti categorie tipologico – funzionali:</i></p>	
<p>CATEGORIA C1 MANUFATTI PER ATTIVITÀ AGRICOLE <i>(destinate alla trasformazione, conservazione e/o valorizzazione dei prodotti del suolo e dell'allevamento quali caseifici, cantine, oleifici, segherie, ecc., allevamenti industriali nonché nuovi edifici da destinare ad agriturismo),</i> INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, DI TRASPORTO ED IMPIANTI DI RISALITA E COMMERCIO ALL'INGROSSO</p>	<p><i>L'art. 109, comma 1, della L.P. 22/91 specifica che l'onerosità della concessione edilizia per gli impianti produttivi elencati alle lettere a), b), c) e d) è commisurata esclusivamente all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria.</i> <i>Ad altri e differenti interventi, quali ad esempio gli edifici realizzati ex novo da destinare ad esercizi agrituristici, che dovessero rientrare nella categoria C1 (salvo specifiche previsioni di esenzione) deve quindi essere applicato il contributo di concessione per intero e cioè commisurato alle spese di urbanizzazione primaria, secondaria ed al costo di costruzione.</i></p> <p>Tariffa 20 %</p>

<p>CATEGORIA C2 MANUFATTI COMMERCIALI, DIREZIONALI E DESTINATI ALLA PRESTAZIONE DI SERVIZI <i>All'interno della presente categoria vengono</i> <i>previste due sub – categorie:</i> a) <i>bar, ristoranti, negozi, e/o uffici, studi</i> <i>professionali e banche, magazzini et simili;</i> b) <i>manufatti costituenti garage non pertinenziali</i> <i>(nella superficie vengono compresi anche gli</i> <i>spazi di manovra)</i></p>	<p><i>Tariffa sub a)</i> 18 %</p> <p><i>Tariffa sub b)</i> 12 %</p>
--	---

Le suddette percentuali si applicano ai costi medi di costruzione determinati dalla Giunta Provinciale.

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

1. 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:

- 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).

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 i 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 della concessione edilizia è subordinato alla presenza di idonee opere di urbanizzazione primaria o dell'impegno formale alla realizzazione delle stesse da parte del richiedente la concessione, 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 edilizia, questi dovrà presentare al Comune, per l'approvazione, il relativo progetto ed attuarlo contestualmente alla costruzione oggetto della concessione edilizia. 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. Allo scopo di assicurare il rispetto dell'obbligo assunto, l'interessato deve stipulare apposita convenzione e costituire, prima del rilascio della concessione edilizia, una cauzione fidejussoria presso un istituto di credito, pari al costo dei lavori.

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

5. Qualora la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria avvenga a cura del concessionario, e le opere possano essere utilizzate, in tutto o in parte, per successivi interventi edilizi anche da parte di terzi, prima del rilascio della concessione edilizia 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 alla concessione edilizia 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 la concessione edilizia 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 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 concessione 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 DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI

1. Al fine della determinazione del contributo di concessione, il volume delle costruzioni residenziali 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. Il contributo di concessione è commisurato esclusivamente all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria, per i seguenti interventi:

- a) costruzioni e impianti destinati alla conservazione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli;
- 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.

Il contributo viene calcolato a metro quadrato di superficie utile di calpestio ed è pertanto esclusa la superficie di tutti gli elementi verticali (murature interne e perimetrali, vano ascensore, centrali tecnologiche, 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 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.

4. 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.

ART. 6 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

1. *Il cambio di destinazione d'uso comporta la corresponsione dell'eventuale differenza fra il contributo per la categoria precedente e quello per la categoria attuale, calcolati come segue:*
 - *contributo per la categoria attuale = costo medio di costruzione al momento del nuovo titolo autorizzativo, moltiplicato per l'aliquota vigente in quel momento;*
 - *contributo per la categoria precedente = costo medio di costruzione al momento del nuovo titolo autorizzativo, moltiplicato per l'aliquota all'epoca vigente (se successiva al 8 luglio 1992 – data di entrata in vigore del primo Regolamento previsto dall'art. 107 della L.P. 22/91), oppure per l'aliquota prevista dal primo Regolamento medesimo (se antecedente).**La categoria precedente e quella attuale vengono determinate con riferimento alla destinazione d'uso in essere al momento della presentazione della domanda e, rispettivamente, a quella prevista dal progetto interessato dal nuovo titolo abilitativi.*
2. Non è ripetibile l'eventuale maggior contributo pagato a suo tempo in sede di rilascio della concessione per l'uso precedente.
3. Non è considerato preesistente, agli effetti di cui al precedente comma 1, quel volume che non corrisponde ad una situazione di fatto effettivamente in essere, bensì ad una semplice ricostruzione storica effettuata anche attraverso atti e documenti.

ART. 7 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 legge, 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 edilizie.

ART. 8 ESENZIONE TOTALE

1. Ai sensi dell'art. 111 della legge, 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 che non comportano aumento di volume o mutamento della destinazione d'uso e che sono necessarie per migliorare le condizioni igieniche, statiche o funzionali delle costruzioni esistenti.

Trattasi di modifiche che nell'ambito della destinazione d'uso originaria permettono di adeguare l'immobile alla normativa in materia igienico sanitaria, ovvero intervenire al fine di garantire il miglioramento delle strutture portanti principali quali ad esempio i pilastri, i collegamenti verticali ed orizzontali, ecc.;

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 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 dell'energia.
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 agli interventi di cui alla lettera 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 maggiore onere in dipendenza dagli aggiornamenti nel frattempo intervenuti.

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:

- a) l'unità abitativa deve risultare di proprietà del richiedente, salva l'ipotesi di cui al comma 3;
- b) il richiedente deve stabilirvi la propria residenza entro un anno dalla fine lavori;
- c) 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 per la prima abitazione è subordinata alla stipulazione con il Comune di una convenzione, nella forma di scrittura privata, che prevede:

- a) che 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;
- b) che il proprietario si obbliga a non cedere in affitto o comodato, tutto o parte dell'immobile, per il periodo di dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori.
- c) la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, per inadempimento totale o parziale da parte del beneficiario degli obblighi assunti in convenzione, come più sopra individuati.

In caso di cessione dell'immobile, ovvero del verificarsi delle ipotesi di cui alle precedenti lett. a) e b), 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.

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

3. L'esenzione totale di cui al precedente comma 2 può essere accordata, limitatamente agli interventi di cui al comma 1, lett. b), anche nel caso in cui la proprietà non risulti ancora in capo al soggetto in possesso di ogni requisito necessario ad ottenerla, a condizione che:

- Prima del rilascio della concessione edilizia il richiedente dimostri di essersi impegnato, mediante contratto preliminare, a cedere in proprietà l'unità immobiliare a tale soggetto;
- Prima del rilascio della concessione edilizia il richiedente stipuli una convenzione, in forma di scrittura privata, con il Comune, attraverso la quale si impegni:
 - a) a cedere definitivamente l'unità immobiliare al soggetto individuato nel contratto preliminare, in tempo utile a consentire allo stesso, dopo la conclusione dei lavori, a stabilirvi la residenza entro un anno dalla fine lavori;
 - b) a versare al Comune, nel caso del mancato verificarsi della condizione di cui alla precedente lett. a), l'importo corrispondente all'entità del contributo di concessione per la categoria A1/2 sub. b),

calcolato alle tariffe vigenti al momento, decurtato dell'importo del contributo di concessione eventualmente già corrisposto per il rilascio della concessione edilizia.

A garanzia degli impegni suddetti, il richiedente presterà idonea cauzione, secondo richiesta del Comune, all'atto della stipula della convenzione.

- il soggetto avente i requisiti per l'esenzione stabilisca effettivamente la propria residenza nella stessa unità immobiliare, entro un anno dalla fine dei lavori, dopo essere divenuto proprietario della medesima proprietà, a seguito del trasferimento definitivo, dopo aver stipulato, prima del rilascio della concessione edilizia la convenzione di cui al precedente comma 2.

4. 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.

ART.9 ESENZIONE PARZIALE

1. Ai sensi dell'art. 111 della legge, sono parzialmente esenti dal contributo di concessione:

- a) 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:

- a) l'unità abitativa deve risultare di proprietà del richiedente, salve le ipotesi del successivo comma 2;
- b) il richiedente deve stabilirvi la propria residenza entro un anno dalla fine lavori;
- c) 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 per la prima abitazione è subordinata alla stipulazione con il Comune di una convenzione, nella forma di scrittura privata, che prevede:

- a) che 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;
- b) che il proprietario si obbliga a non cedere in affitto o comodato, tutto o parte dell'immobile, per il periodo di dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori.
- c) la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, per inadempimento totale o parziale da parte del beneficiario degli obblighi assunti in convenzione, come più sopra individuati.

In caso di cessione dell'immobile, ovvero del verificarsi delle ipotesi di cui alle precedenti lett. a) e b), 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.

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

- b) 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.

2. L'esenzione parziale di cui al precedente comma 1 può essere accordata anche nel caso in cui la proprietà non risulti ancora in capo al soggetto in possesso di ogni requisito necessario ad ottenerla, a condizione che:

- Prima del rilascio della concessione edilizia il richiedente dimostri di essersi impegnato, mediante contratto preliminare, a cedere in proprietà l'unità immobiliare a tale soggetto.
- Prima del rilascio della concessione edilizia il richiedente stipuli una convenzione, in forma di scrittura privata, con il Comune, attraverso la quale si impegna:
 - c) a cedere definitivamente l'unità immobiliare al soggetto individuato nel contratto preliminare, in tempo utile a consentire allo stesso, dopo la conclusione dei lavori, a stabilirvi la residenza entro un anno dalla fine lavori;
 - d) a versare al Comune, nel caso del mancato verificarsi della condizione di cui alla precedente lett. a), l'importo corrispondente all'entità del contributo di concessione per la categoria A1/2 sub. b),

calcolato alle tariffe vigenti al momento, decurtato dell'importo del contributo di concessione eventualmente già corrisposto per il rilascio della concessione edilizia.

A garanzia degli impegni suddetti, il richiedente presterà idonea cauzione, secondo richiesta del Comune, all'atto della stipula della convenzione.

- il soggetto avente i requisiti per l'esenzione stabilisca effettivamente la propria residenza nella stessa unità immobiliare, entro un anno dalla fine dei lavori, dopo essere divenuto proprietario della medesima proprietà, a seguito del trasferimento definitivo, dopo aver stipulato, prima del rilascio della concessione edilizia la convenzione di cui al precedente comma 2.

ART. 10 ALBO DEI BENEFICIARI DELLE ESENZIONI

Presso l'Ufficio Tecnico comunale viene tenuto apposito albo di tutti i soggetti beneficiari delle esenzioni accordate ai sensi dei precedenti artt. 8 e 9.

L'Amministrazione designa un funzionario che avrà il compito di tenere aggiornato detto albo e di segnalare per le valutazioni di competenza il verificarsi di situazioni dalle quali derivi, in capo ai soggetti beneficiari dell'esenzione, la perdita dei requisiti in base ai quali questa è stata concessa.

Per la formazione e l'aggiornamento dell'albo, il funzionario designato potrà avvalersi anche delle comunicazioni di cessione di fabbricato, effettuate ai sensi dell'art. 12 del D. Leg. 21 marzo 1978, nr. 59.

ART. 11 DESTINAZIONE DEI PROVENTI DELLE CONCESSIONI

1. I proventi delle concessioni, ai sensi dell'art. 112 della legge, 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.

ART. 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, 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 alla concessione o autorizzazione edilizia;
- 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 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.

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 50,00.

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

- a) il volume esistente da demolire non risulti dismesso rispetto alla sua originaria destinazione d'uso;
- b) la realizzazione della nuova costruzione sul medesimo lotto non richieda un aumento significativo della dotazione delle opere di urbanizzazione.

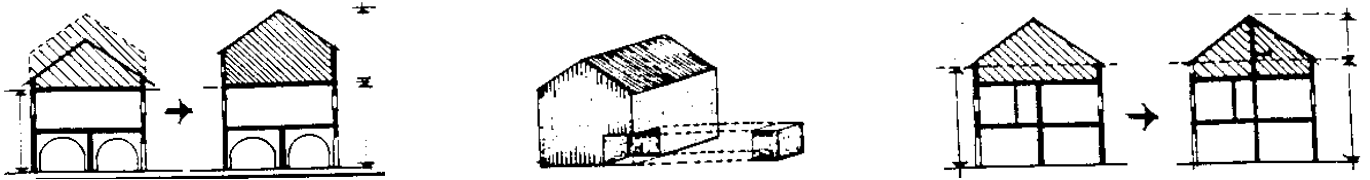
In tal caso, prima del rilascio della concessione, dovrà essere accertata da parte del Comune la cubatura esistente e la categoria di appartenenza.

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.

ART. 14 ESEMPLIFICAZIONI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO

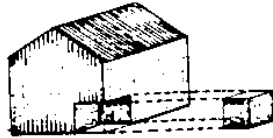
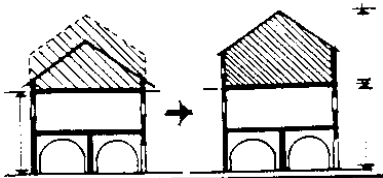
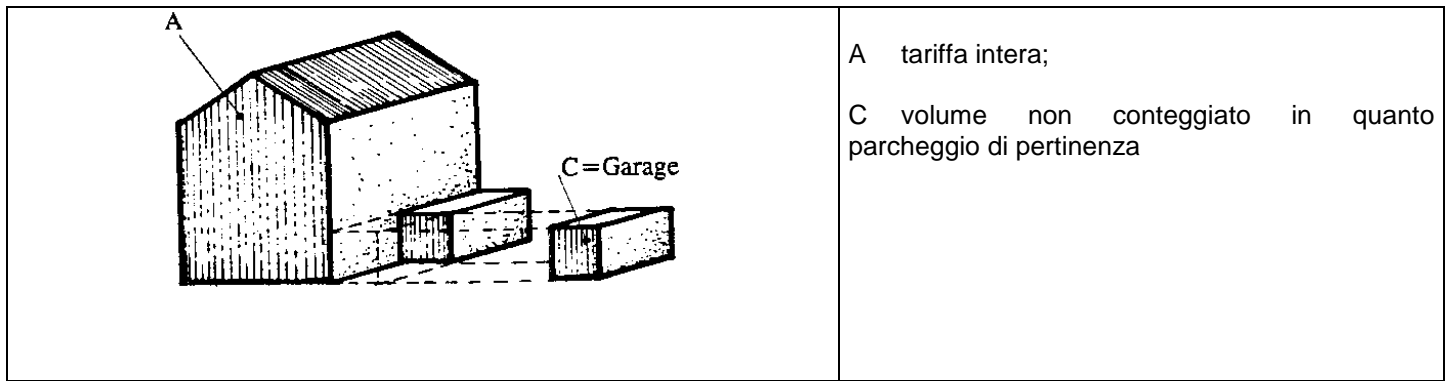
Le esemplificazioni di calcolo del contributo, per il rilascio delle concessioni edilizie, allegate al presente regolamento, rappresentano elementi vincolanti di riferimento per l'applicazione ai casi specifici.



ESEMPLIFICAZIONI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

NUOVE COSTRUZIONI

CATEGORIA A2	CASA RESIDENZIALE	PRIMA CASA - ESENZIONE PARZIALE
	<p>IL VOLUME TOTALE VUOTO PER PIENO RISULTA COSI' RIPARTITO:</p> <p>A tariffa intera;</p> <p>B su 400 mc il contributo è ridotto di 1/3;</p> <p>C volume non conteggiato in quanto parcheggio di pertinenza</p>	
<p>CATEGORIA A3</p>	<p>CASA RESIDENZIALE DI LUSSO</p>	<p>IL VOLUME TOTALE CALCOLATO VUOTO PER PIENO VIENE COSI' RIPARTITO:</p> <p>A tariffa intera;</p> <p>C volume non conteggiato in quanto parcheggio di pertinenza</p>
<p>CATEGORIA A4</p>	<p>ALBERGO</p>	<p>IL VOLUME TOTALE CALCOLATO VUOTO PER PIENO VIENE COSI' RIPARTITO:</p>

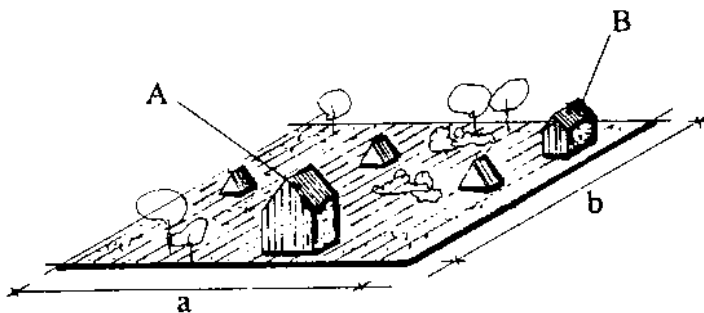


ESEMPLIFICAZIONI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

NUOVE COSTRUZIONI

CATEGORIA B

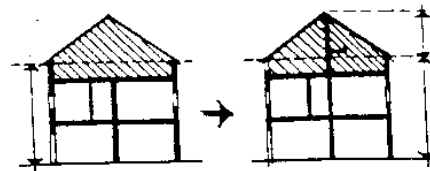
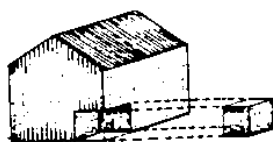
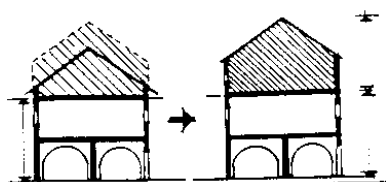
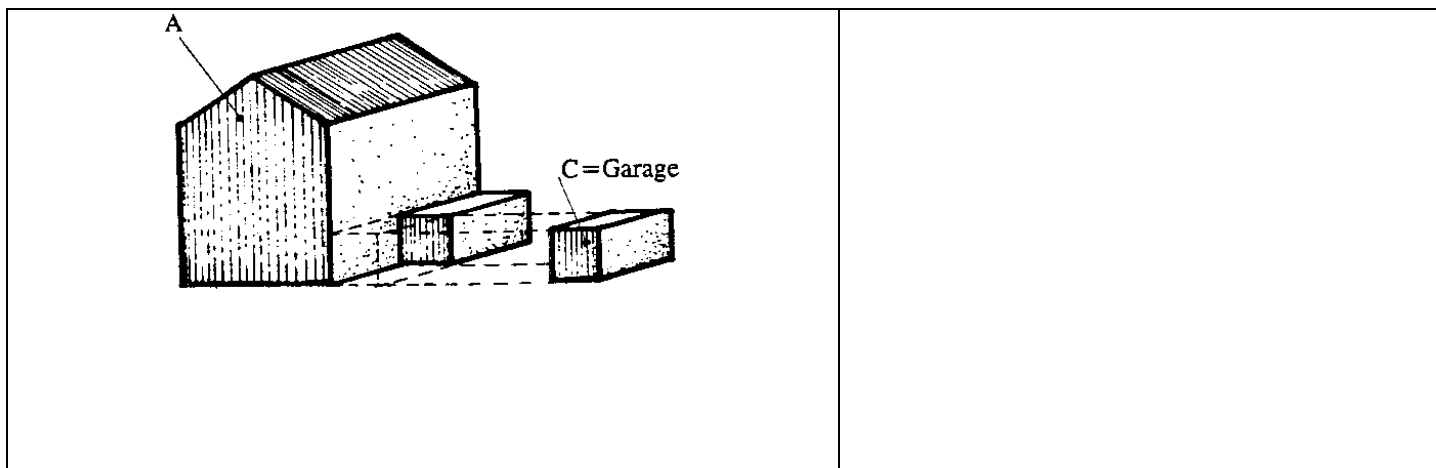
STRUTTURA RICETTIVA TURISTICA ALL'APERTO



SUPERFICIE: va conteggiata la superficie totale ($a \times b$) dalla quale si dovrà scomputare la superficie occupata dalle strutture edilizie ricettive permanenti

A= Servizi primari:
non è previsto alcun contributo aggiuntivo

B= Strutture edilizie ricettive permanenti:
il calcolo per la qualificazione del contributo di concessione corrisponde a quello previsto per la categoria A4

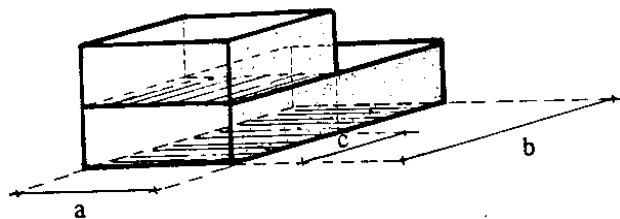


ESEMPLIFICAZIONI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

NUOVE COSTRUZIONI

CATEGORIA C1

CAPANNONE INDUSTRIALE POSTO SU DUE LIVELLI



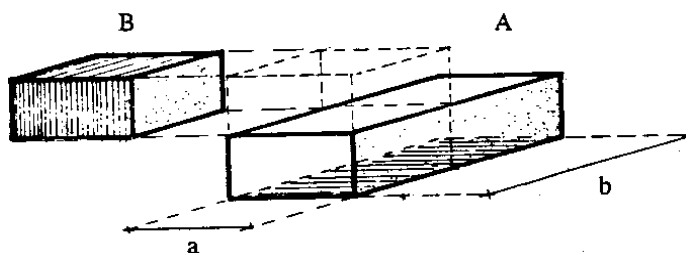
LA SUPERFICIE VIENE CONTEGGIATA COME SEGUE:

$$(a \times b) + (a \times c)$$

al netto delle murature interne e perimetrali, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne ed esterne a servizio di piani oltre al primo, delle soffitte non fruibili, dei porticati e dei locali destinati a parcheggio

CATEGORIA C1 + A2

CAPANNONE INDUSTRIALE CON ANNESSA CASA D'ABITAZIONE

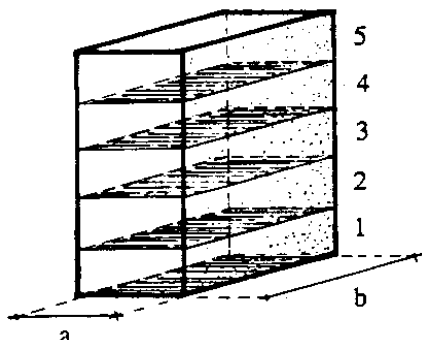


A= Capannone artigianale: si conteggia la superficie $(a \times b)$ al netto delle murature interne e perimetrali, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne ed esterne a servizio dei piani oltre al primo, delle soffitte non fruibili, dei portici e dei locali destinati a parcheggi

B= Volume residenziale: si conteggia - vuoto per pieno - come previsto dalla categoria residenziale corrispondente

CATEGORIA C1 + A2

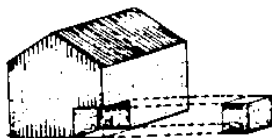
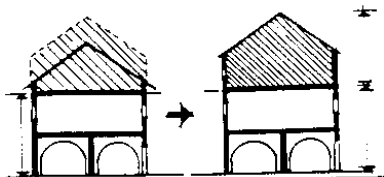
CAPANNONE INDUSTRIALE CON ANNESSA CASA D'ABITAZIONE



SUPERFICIE: si conteggia la superficie (a x b) moltiplicata per il numero dei piani

$$(a \times b) \times n$$

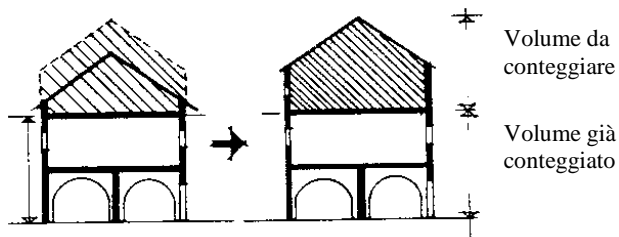
al netto delle murature interne e perimetrali, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne ed esterne a servizio di piani oltre al primo, delle soffitte non fruibili, dei porticati e dei locali destinati a parcheggio



ESEMPLIFICAZIONI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

AMPLIAMENTI E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

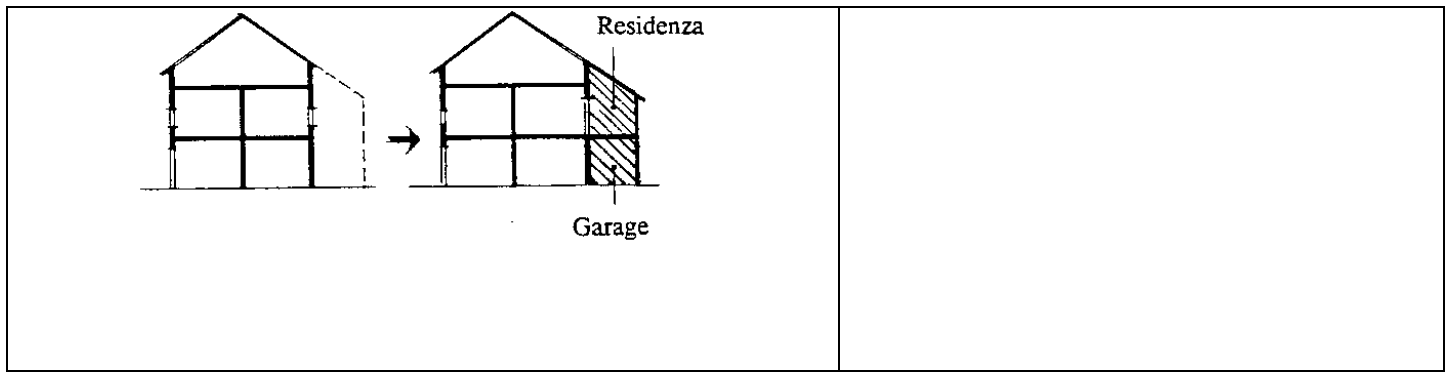
SOPRAELEVAZIONE



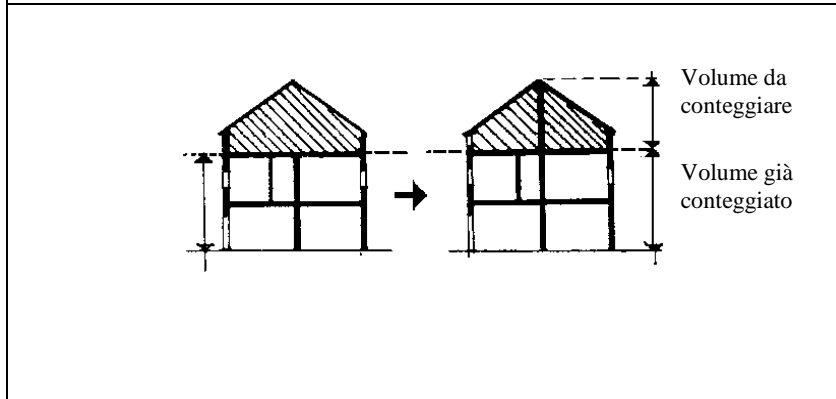
Il contributo di concessione e' rapportato a quello delle nuove costruzioni, calcolato in base alla categoria di appartenenza

AUMENTO DI VOLUME

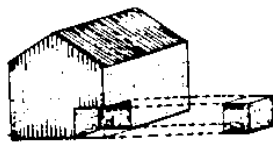
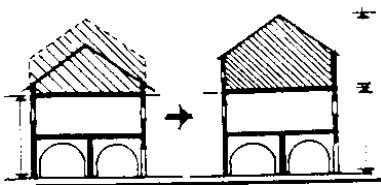
Il contributo di concessione e' rapportato a quello delle nuove costruzioni, calcolato in base alla categoria di appartenenza



TRASFORMAZIONE D'USO



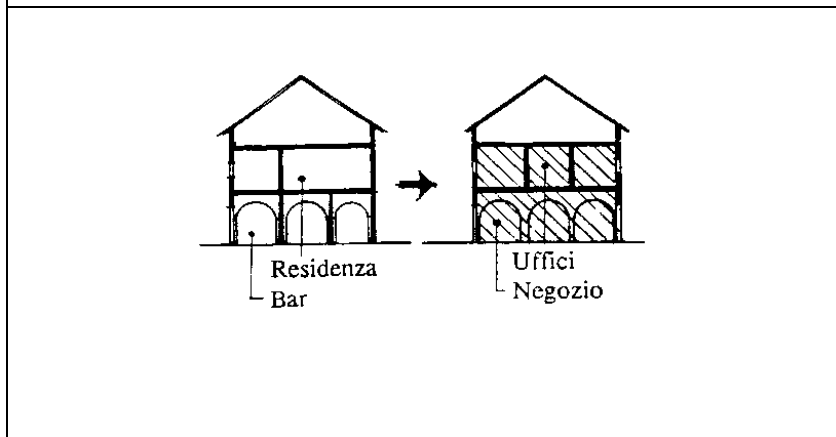
Il contributo di concessione e' rapportato a quello delle nuove costruzioni, calcolato in base alla categoria di appartenenza



ESEMPLIFICAZIONI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

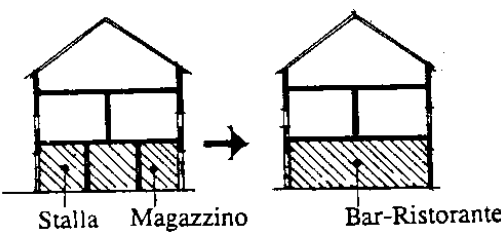
RISTRUTTURAZIONE E PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

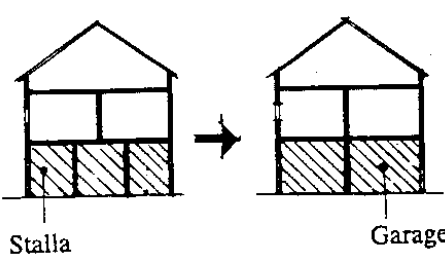


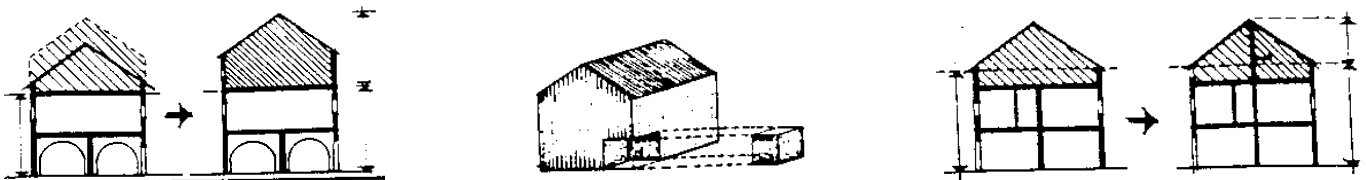
Da bar a negozio: il contributo non è dovuto in quanto l'uso dei locali permane produttivo (categoria C2)

Da residenza ad uffici: il contributo è dovuto per l'eventuale differenza dovuta al cambio di categoria

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

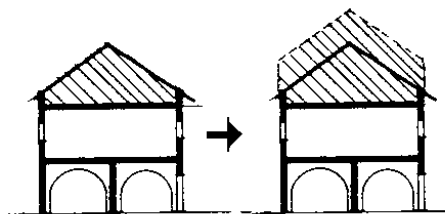
 <p style="text-align: center;">Stalla Magazzino Bar-Ristorante</p>	<p><u>Da stalla a bar-ristorante:</u> il contributo è dovuto per l'eventuale differenza dovuta al cambio di categoria</p>
--	---

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	
 <p style="text-align: center;">Stalla Garage</p>	<p><u>Da stalla a garage:</u> non è dovuto alcun contributo in quanto parcheggi di pertinenza</p>

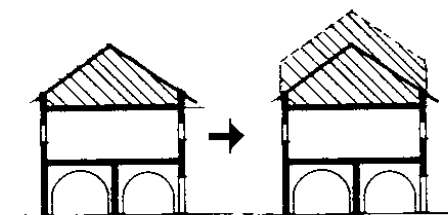


ESEMPLIFICAZIONI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

RECUPERO DEL SOTTOTETTO CON SOPRAELEVAZIONE PER ADIBIRLO A PRIMA ABITAZIONE (il criterio vale per ogni ampliamento di volume esistente)

PRIMO CASO	
	<p><u>Il sottotetto esistente è già di 400 mc:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - per la parte esistente l'esenzione è totale - per la parte eccedente è dovuto l'intero contributo di concessione

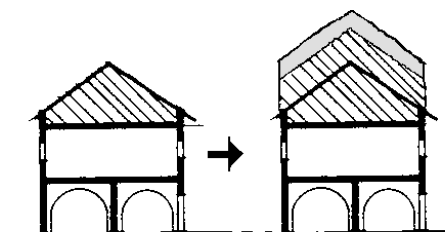
SECONDO CASO



Il sottotetto esistente è inferiore a 400 mc:

- sul volume esistente l'esenzione è totale
- sul nuovo volume, sino al raggiungimento dei 400 mc complessivi (volume esistente + nuovo volume) l'esenzione è parziale

TERZO CASO



Il sottotetto è inferiore a 400 mc:

- l'esenzione è totale sul volume esistente
- parziale sull'incremento di volume fino a raggiungere i 400 mc complessivi
- il volume che eccede i 400 mc paga il contributo intero