

La legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 ha dettato la disciplina per la determinazione del contributo di concessione edilizia, che, a seguito dell'emanazione del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. il quale ha ridenominato "permesso di costruire" la concessione edilizia, è stato ridenominato "contributo di costruzione" secondo la terminologia già inserita nella l.r. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m. che agli artt. 38 e 39 ha previsto i casi di interventi soggetti a detto contributo.

Le ragioni fondamentali perseguite dal DDL sono le seguenti:

- 1) Introdurre tra le opere di urbanizzazione primaria già definite nell'art. 3 della l.r. 25/1995 quelle per "la manutenzione ed il riassetto idrogeologico del territorio" che, per il loro carattere strutturale nel territorio ligure, costituiscono presupposto essenziale per assicurare che le nuove edificazioni e le modificazioni del patrimonio edilizio esistente siano accompagnate da correlative opere per aumentare le condizioni di sicurezza del territorio.

Tale scelta, in quanto accompagnata anche dalla contestuale sostituzione della Tabella costituente l'allegato B alla l.r. n. 25/1995 con le relative note esplicative finalizzata a conseguire un complessivo aggiornamento della Tariffa urbanistica di riferimento di cui all'art. 13 della medesima legge, comporta, da un lato, una diversa composizione e determinazione delle quote di interesse esclusivo e di interesse generale, e, dall'altro, l'obbligo per i Comuni di utilizzo delle quote riservate al riassetto idrogeologico del territorio per opere a ciò destinate.

Sono state, quindi, contestualmente modificate le voci della predetta Tabella B per rimodulare le percentuali relative alle riduzioni ed agli incrementi ed alla loro applicabilità, in modo da aumentare la possibilità per i Comuni di calibrare l'entità degli oneri di urbanizzazione in funzione delle caratteristiche del proprio territorio e delle politiche urbanistiche sottese alla relativa pianificazione.

- 2) Aggiornare la Tariffa urbanistica di riferimento, che dall'emanazione della l.r. 25/1995 non è mai stata revisionata, per tener conto dei costi di costruzione attuali e dei costi medi di urbanizzazione effettivamente rilevati, affinché i Comuni possano realizzare opere di urbanizzazione nei loro territori sulla base di entrate a tal fine destinate che siano congruenti con i costi da sostenere, specie quando le opere devono essere direttamente eseguite dagli stessi Comuni o al fine della determinazione della congruità degli importi in sede di formazione delle convenzioni urbanistico-edilizie con i soggetti privati in esecuzione delle specifiche disposizioni dei piani e strumenti urbanistici, tenuto conto dei vincoli in tal senso stabiliti dall'art. 11, comma 2 e 3, della stessa l.r. 25/1995;

Ciò premesso si passa all'illustrazione dell'articolato del DDL.

**ARTICOLO 1:** contiene le modifiche all'art. 3 della l.r. 25/1995 volte ad introdurre tra le opere di urbanizzazione primaria quelle per la manutenzione ed il riassetto idrogeologico del territorio.

A seguito dei recenti eventi alluvionali ed in concomitanza con l'aggiornamento della Tariffa Urbanistica di riferimento per la determinazione del contributo di costruzione, la Giunta Regionale ha ritenuto necessario tale scelta, al fine di recuperare risorse economiche per i Comuni per la realizzazione dei predetti interventi.

Si tratta, in particolare, di una categoria di opere che, sebbene non espressamente indicata tra quelle di cui all'art. 16, comma 7, del D.P.R. 380/2001, rientra, da un lato, nella nozione di opere di interesse generale di cui al comma 6 dello stesso articolo, e, dall'altro, corrisponde al requisito della "fruibilità" indicato all'art. 3, comma 1, della predetta l.r. 25/1995: trattasi infatti di opere preordinate a garantire la sicurezza del territorio e, soprattutto, degli insediamenti esistenti e, dunque, riconducibili alla nozione delle opere di urbanizzazione primaria, in quanto volte ad assicurare effettive condizioni di insediabilità dei suoli, e, al tempo stesso, qualificabili di interesse generale, in quanto i loro effetti si possono esplicitare su ambiti di maggiore estensione rispetto a quelli oggetto dei singoli interventi.

In correlazione con la modifica di cui all'art. 1 è stata anche prevista la modifica della Tabella B, allegata alla ridetta l.r. 25, nella quale sono indicate le diverse voci che compongono la stessa tariffa di riferimento, per rimodulare la ripartizione delle voci che compongono la quota B per "opere di urbanizzazione ed aree", da un lato, riducendo la percentuale assegnata alle opere di interesse esclusivo dell'operatore (quota B1) delle diverse categorie di destinazioni d'uso urbanistiche e, dall'altro, aumentando la percentuale della quota B2 per le opere di interesse generale, suddividendola nella quota B2.1 per le opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale e nella quota **B2.2** destinata obbligatoriamente alle opere di interesse generale per la manutenzione ed il riassetto idrogeologico del territorio.

Con tale novità, ferma restando l'entità complessiva della Tariffa di riferimento e la quota A relativa al costo di costruzione, si vuole indirizzare diversamente l'impiego degli oneri di urbanizzazione per utilizzarli, in quota parte, anche per gli interventi di manutenzione e riassetto idrogeologico del territorio, tenuto conto del generale orientamento della pianificazione urbanistica sempre più verso il rinnovamento e la sostituzione edilizia ed urbanistica delle aree già costruite, piuttosto che verso l'espansione esterna delle città e, dunque, della crescente esigenza di porre rimedio ai guasti provocati dalla disordinata ed inadeguata crescita edilizia avvenuta tra il dopoguerra e gli anni '70, che hanno spesso comportato l'alterazione dei delicati equilibri idrogeologici del territorio ligure.

A fronte della introduzione della ridetta nuova fattispecie di opere di urbanizzazione primaria è ancor più evidente la necessità, dopo 16 anni di inalterato mantenimento della Tariffa urbanistica di riferimento senza alcun adeguamento al costo effettivo delle opere di urbanizzazione, dell'aggiornamento della stessa Tariffa, che comporta un aumento dei costi a carico degli operatori del settore delle costruzioni, accompagnato peraltro al tempo stesso dalla previsione del vincolo per i Comuni dell'utilizzo delle somme da incassare per la nuova quota B2.2 per le opere di manutenzione e riassetto idrogeologico del territorio, assicurando così una specifica fonte di entrate posta a carico di chi effettua interventi edilizi ed urbanistici soggetti a titolo abilitativo oneroso, ferma restando la possibilità della diretta esecuzione di tale nuova tipologia di opere da parte dei soggetti attuatori degli interventi in regime convenzionato laddove ciò costituisca attuazione delle indicazioni di riassetto idrogeologico contenute nei vigenti Piani di Bacino.

**ARTICOLO 2:** contiene le modifiche relative all'art. 8, comma 2, della l.r. 25/1995 concernente il costo di costruzione.

La modifica consiste, in conformità alle disposizioni dell'art. 16, comma 9, del D.P.R. 380/2001 e s.m., nell'innalzamento delle percentuali minime a massime di incremento della quota del costo di costruzione nel caso di edifici con caratteristiche superiori rispetto

a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata (cosiddetti edifici di lusso): viene previsto di passare dall'attuale minimo del 5%, al 30% e dall'attuale massimo del 20%, al 50%.

Tali incrementi sono riferibili soltanto all'edilizia residenziale, alle residenze turistico alberghiere (RTA) ed ai servizi privati, come esplicitato nella nota n. 5.1 riportata in calce alla Tabella B.

**ARTICOLO 3:** contiene modifiche all'art. 11 della l.r. 25/1995 di cui le prime due e l'ultima hanno carattere di aggiornamento meramente formale e la terza riferita alle modifiche apportate alle voci della Tabella B relativamente ai costi delle opere scomputabili sotto condizione (SC1).

**ARTICOLO 4:** contiene modifiche all'art. 12, comma 2, ultimo periodo, della l.r. 25/1995 relativamente alle condizioni per beneficiare degli scomputi dal contributo di costruzione in riferimento alle opere di urbanizzazione di interesse generale (B2.1) ed a quelle per la manutenzione ed il riassetto idrogeologico del territorio (B2.2)

**ARTICOLO 5:** contiene due modifiche all'art. 13 della l.r. 25/1995 concernete la Tariffa urbanistica: la prima riguarda la sostituzione del comma 3 in quanto la relativa formulazione, riferita alla prima applicazione della legge, non è più attuale; la seconda ha ad oggetto l'inserimento di un nuovo comma 3bis che disciplina la suddivisione della quota B2 della Tariffa urbanistica, relativa alle opere di interesse generale, nella quota B2.1 per le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 4 della legge e nella quota B2.2 relativa alle opere di urbanizzazione primaria di interesse generale per la manutenzione ed il riassetto idrogeologico del territorio, come introdotte all'art. 3, comma 2, lett.d bis), con la specificazione che le somme incamerate dai Comuni sono da destinare esclusivamente alla realizzazione di dette opere.

**ARTICOLO 6:** contiene la sostituzione della Tabella allegata sub B alla l.r. 25/1995 e s.m. e delle relative note esplicative, finalizzata all'aggiornamento della Tariffa urbanistica nei termini di seguito specificati in dettaglio.

**ARTICOLO 7:** contiene il mero adeguamento formale della terminologia e dei riferimenti normativi contenuti nella l.r. 25/1995 a seguito di sopravvenute leggi statali e regionali.

**ARTICOLO 8:** contiene due disposizioni transitorie: la prima volta a sancire l'obbligo per i Comuni di adottare entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge, la deliberazione del Consiglio comunale di recepimento della nuova Tariffa urbanistica e della Tabella allegata sub B alla presente legge, decidendo in merito alle possibilità di riduzione e di incremento ivi indicate; la seconda volta a stabilire che, fino all'assunzione della predetta deliberazione comunale e comunque fino alla scadenza del termine di tre mesi per la sua assunzione, trova ancora applicazione la Tariffa urbanistica in oggi vigente in ogni Comune.

## **Aggiornamento della Tariffa urbanistica di riferimento**

### **Quota relativa al costo di costruzione**

In merito all'individuazione della quota relativa al costo di costruzione, la cui fissazione è demandata alla Regione dall'art. 8 della citata l.r. 25/1995 e s.m. (confermata dall'art. 16

del DPR n. 380/2001 e s.m. con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse Regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della L. n. 457/1978 e s.m.), si è fatto riferimento ai costi medi di produzione delle nuove costruzioni per uso residenziale indicati dal PQR 2008/2011 (sub Allegato F, punto 2.1) che individua in circa **1.225,00€/mq il valore di riferimento** (350,00€/mc x 3,50 m di altezza virtuale art. 70 l.r. 16/2008 = 1.225,00€/mq)

In applicazione del valore sopra individuato si ottengono le seguenti ipotesi di contributo:

- percentuale minima 5%: **61,00 €/mq** (la percentuale del 5% del costo di costruzione è quella applicata con la l.r. 25/1995)
- percentuale media 10%: **122,00 €/mq**
- percentuale massima 20% : **245,00 €/mq**

(Al fine di fornire un concreto elemento di comparazione, si rileva che il valore attuale della "quota costo di costruzione" determinato, a titolo di esempio, dal Comune di Genova in forza della D.C.C. n. 112 del 17.12.2010, è pari a **45,86 €/mq** da applicare alla superficie imponibile della costruzione di cui all'art. 10 della l.r. 25/1995).

In riferimento a detto costo, oltre a quanto sopra indicato, occorre considerare che la relativa quota del contributo di costruzione, da un lato non è mai scomputabile dal contributo di costruzione ai sensi dell'art. 12, comma 3, della l.r. 25/1995 e, dall'altro ai sensi dell'art. 16, comma 9, del D.P.R. 380/2001, può variare dal 5% al 20% del costo di costruzione che la Regione deve determinare periodicamente sulla base dei costi dianzi indicati; in sede di prima applicazione, nel 1995, al fine della formazione della tariffa urbanistica di riferimento è stata applicata la percentuale minima del 5% del costo di costruzione come allora determinato (valore medio di 1.300.000,00 lire/mq x 5%= 65.000,00 lire/mq di superficie imponibile)

Gli importi della Tariffa di riferimento indicati nella Tabella B allegata alla l.r. n. 25/1995, sia per quanto attiene alla quota delle opere di urbanizzazione e aree (B) che per quanto attiene alla quota costo di costruzione (A), non sono stati nel tempo più modificati dalla Regione per cui, da un lato, non corrispondono all'attuale effettivo costo delle opere di urbanizzazione e, dall'altro con riferimento alla quota del costo di costruzione, non risultano adeguati rispetto ai valori dei costi medi effettivi di produzione del patrimonio immobiliare pubblico come indicati al punto n. 2.1 dell'Allegato F del Piano Quadriennale Regionale 2008-2011 per l'edilizia residenziale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 9 del 28.4.2009, tenuto conto che la quota del costo di costruzione ha natura di imposta legata a detti parametri;

Il mancato adeguamento nel tempo dei valori riportati nella sopracitata Tabella B fa emergere una evidente situazione di inadeguatezza complessiva del sistema, che produce effetti di mancato introito a favore dei Comuni e che richiede un conseguente intervento regionale di aggiornamento della stessa Tariffa urbanistica di riferimento;

### **Quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione**

Per quanto attiene all'individuazione della quota relativa all'incidenza dei costi delle opere di urbanizzazione la stessa sia da determinarsi mediante riferimento ai costi medi desunti a seguito di verifiche compiute presso i Comuni con riferimento alle categorie di destinazioni d'uso stabilite dalla l.r. n. 25/1995, in relazione anche ai differenti fabbisogni di servizi derivanti dall'applicazione degli standard urbanistici di cui al D.M. 2.4.1968.

I costi medi delle principali opere di urbanizzazione che si sono rilevati sul territorio sono riportati nella seguente Tabella

### Costo medio delle opere di urbanizzazione

Costi opere di urbanizzazione			
Tipo di opera	Costo min	Costo max	Costo medio
<b>Strada compresa illuminazione</b>	650,00/1.250,00 €/ml 130,00 €/mq	850,00/1.700,00 €/ml 170,00 €/mq	150,00 €/mq
<b>Fognatura nera</b>	200,00 €/ml	450,00 €/ml	300,00 €/ml
<b>Fognatura bianca</b>			280,00 €/ml
<b>Parcheggi a raso</b>	110,00 €/mq	300,00€/mq	200,00 €/mq stallo da 12,50 mq 2.500,00 €
<b>Parcheggi in copertura di struttura</b>			80,00 €/mq
<b>Verde pensile</b>	200,00 €/mq	300,00 €/mq	250,00 €/mq
<b>Parco pubblico in piena terra senza attrezzature</b>	60,00 €/mq	100,00 €/mq	80,00 €/mq
<b>Parco pubblico attrezzato (panchine, raccolta rifiuti, fontanella, area giochi)</b>		300,00 €/mq	
<b>Palestra</b>	600,00 €/mq	800,00 €/mq	
<b>Asilo nido (solo fabbricato)</b>		1.500,00 €/mq	
<b>Asilo nido (compresi arredi)</b>		3.000,00 €/mq	
<b>Biblioteca ed auditorium (con impianti)</b>		1.500,00 €/mq	
<b>Sede uffici (con impianti)</b>		1.000,00 €/mq	
<b>Impianto sportivo (tennis) in copertura</b>		160,00 €/mq	
<b>Campo di calcio a 7 con spogliatoi (in copertura)</b>		150,00 €/mq	

### Determinazione della quota opere di urbanizzazione

La determinazione dei costi delle opere di urbanizzazione è riferita alle categorie di destinazione d'uso stabilite dall'art. 7 della l.r. 25/1995, in relazione anche ai differenti fabbisogni di servizi derivanti dall'applicazione degli standard urbanistici di cui al D.M. 2.4.1968.

Ai fini dianzi indicati sono state effettuate specifiche simulazioni riferite a differenti tipologie di nuove costruzioni per le varie categorie di destinazione d'uso stabilite dall'art. 7 della l.r. 25/1995, applicando i costi medi delle opere di urbanizzazione della tabella sopra riportata, con i seguenti esiti:

**Es. 1) edificio residenziale singolo 100 mq S.A. su lotto di 1.000 mq**

Urbanizzazione primaria:

- viabilità di accesso 50 m. = 6.500,00 €/2\* = 3.250,00 €
- rete nera 50 m = 15.000,00 €/2\* = 7.500,00 €
- rete bianca 50 m = 14.000,00 €/2\* = 7.000,00 €
- parcheggio 1 stallo da 12,50 mq = 2.500,00 €
- verde in piena terra 36 mq = 2.880,00 €

---

Totale 23.130,00 € = **231,30 €/mq**

(\* nello sviluppo si considera compreso un edificio per lato)

---

**Es. 2) insediamento residenziale 10.000 mq e S.A. 3.000 mq**

Urbanizzazione primaria:

- viabilità di accesso (6,00 m) 120 m = 108.000,00 €

- rete nera 120 m = 36.000,00 €
- rete bianca 120 m = 33.600,00 €
- parcheggi 300 mq = 60.000,00 €
- verde attrezzato 1.080 mq = 324.000 €

---

Totale primaria 561.600 € = **187,20 €/mq**

Quota urbanizzazione secondaria:

- istruzione 240 mq = 360.000 €
- interesse comune 540 mq = 675.000 €

---

Totale secondaria 1.035.000 € = **345,00 €/mq**

---

Totale 1.596.000,00 € = **532,00 €/mq**

Es. 3) **insediamento industriale/artigianale 10.000 mq e S.A. 7.500 mq** (rapporto di copertura ca. 1/3 su due livelli o r.c. 2/3)

Urbanizzazione minima necessaria:

- viabilità di accesso (10,00 m) 120 m = 180.000,00 €
- rete nera 120 m = 36.000,00 €
- rete bianca 120 m = 33.600,00 €
- parcheggi 500 mq = 150.000,00 €
- verde in piena terra con attrezzatura minima 500 mq = 50.000 €

---

Totale 449.600 € = **60,00 €/mq**

La quota per depurazione acque è definitiva per ciascun Comune in base agli impianti esistenti.

---

Es. 4) **insediamento commerciale 10.000 mq con slp. 5.000 mq**

Urbanizzazione minima necessaria:

- viabilità di accesso (10,00 m) 120 m = 180.000,00 €
- rete nera 120 m = 36.000,00 €
- rete bianca 120 m = 33.600,00 €
- parcheggi 2.000 mq = 400.000,00 €
- verde attrezzato 2.000 mq = 600.000,00 €

---

Totale 1.249.600 € = **250,00 €/mq**

---

Es. 5) **insediamento alberghiero 3.000 mq e S.A. 1.500 mq (ca. 50 stanze)**

Urbanizzazione minima necessaria:

- viabilità di accesso (6,00 m) 50 m = 45.000,00 €
- rete nera 50 m = 10.000,00 €
- rete bianca 50 m = 14.600,00 €
- parcheggi 150 mq = 30.000,00 €
- verde attrezzato 150 mq = 45.000 €

---

Totale 144.600 € = **96,40 €/mq**

---

Componendo la quota del costo di costruzione come più sopra indicata nella misura minima del **5%** del costo di costruzione rilevato, con la quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione sulla base dei costi medi come più sopra riportati, ed assumendo per la destinazione residenziale il costo medio delle opere di urbanizzazione più favorevole riferito ad interventi di piccola-media dimensione che non fruiscono dei benefici derivanti dallo scomputo dei costi delle opere realizzate sulla base di atti convenzionali, si determina la seguente **Tariffa Urbanistica di riferimento aggiornata** in sostituzione di quella indicata nella **Tabella B** allegata al presente DDL.

A mero titolo esemplificativo della portata dell'aggiornamento della Tariffa urbanistica di riferimento, si riporta la tabella di seguito indicata che contiene il confronto tra la tariffa di riferimento attualmente operante nei Comuni di classe A (es. Genova) e la nuova tariffa aggiornata:

## Confronto Tariffa urbanistica di riferimento

Tariffa urbanistica di riferimento per la determinazione del contributo di costruzione per nuove costruzioni – (Valori unitari applicabili al Mq di superficie imponibile)									
Sigla	Voce	%	Formula	Residenziale	Turistico	Commercio direzionale	Industriale	Park depositi	Servizi
TR	Tariffa di riferimento vigente			141,12 €	134,07 €	197,57 €	56,45 €	56,45 €	105,84 €
TR	Tariffa di riferimento aggiornata			270,00 € +91,3%	157,00 € +17,1%	311,00 € +57,4%	60,00 € +6,28%	60,00 € +6,28%	213,00 € +101,24%
A	Quota costo costruzione vigente			45,86 €	45,86 €	45,86 €	0	0	0
A	Quota costo costruzione aggiornata			61,00 € +33%	61,00 € +33%	61,00 € +33%	0	0	0
B	Quota opere di urb. e aree vigente		TR-A	95,26 €	88,21 €	197,57 €	56,45 €	56,45 €	105,84 €
B	Quota opere di urb. e aree aggiornata		TR-A	209,00 € +119,39%	96,00 € +8,83%	250,00 € +26,53%	60,00 € +6,28%	60,00 € +6,28%	213,00 € +101,24%

In conseguenza della sostituzione della Tabella allegato B al DDL, sono stati **aggiornati anche i contenuti della note esplicative riportate in calce a tale Tabella con sostituzione delle originarie indicazioni** nei termini di seguito sintetizzati.

1. **Tariffa di riferimento (TR):** adeguamento formale.
2. **Quota relativa al costo di costruzione (A):** adeguamento formale.
3. **Quota relativa alle opere di urbanizzazione (B):** contiene la spiegazione delle novità introdotte negli artt. 1, 3, 4 del DDL.
4. **Eventuali riduzioni (C):** in correlazione all'aggiornamento della Tariffa urbanistica di riferimento, sono state rimodulate e ampliate le fasce di flessibilità a disposizione dei Comuni per determinare gli sgravi da applicare alla Tariffa di riferimento, con riferimento alle fattispecie indicate nei punti:
  - 4.1: lo sgravio (C1) passa dal massimo del 50% di B2 all'80% di B1+B2.1 con riferimento alle categorie della residenza, delle strutture ricettive alberghiere tradizionali e dei servizi privati.
  - 4.2: l'incentivo (C2) viene esteso oltreché all'industria anche alla categoria delle strutture ricettive alberghiere tradizionali, quale forma di sostegno e rilancio del settore, innalzando la percentuale dal 50% della voce B all'80% delle voci B1+B2.1  
Per le altre categorie produttive lo sgravio (C3) è innalzato dal 30% della voce B al 50% della voce B1.
  - 4.3: sono apportati aggiornamenti al parametro dimensionale delle aree strategiche (da 10 ha a 5 ha) e lo sgravio (C4.1) viene innalzato dal 50% della voce B all'80% delle voci B1+B2.1. Per le altre aree dismesse lo sgravio (C4.2) è innalzato dal 30% della voce B al 50% della voce B1.

La voce **C5 – recupero centri storici degradati** - introdotta dall'art. 6 della l.r. 29/2002, viene modificata con riferimento alle voci B1+B2.1 cui è ammesso il relativo sgravio.

**4.4:** è una nuova forma di incentivo (C6) per gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 14 della l.r. 16/2008 e s.m. e di cui agli artt. 6 e 7 della l.r. 49/2009 e s.m. per le

ragioni ivi indicate e che i Comuni possono portare sino al massimo del 100% della voce B1 (opere di interesse esclusivo), fermo restando il pagamento delle quote per le opere di interesse generale (B2.1 e B2.2).

5. **Eventuali incrementi (D):** sono stati aggiornati, alla luce dell'art. 16, comma 9, del D.P.R. 380/2001 le percentuali di incremento (D1) per le abitazioni di lusso e le residenze turistico alberghiere (RTA) nonché per i servizi privati non convenzionati con i Comuni; per gli interventi in aree non urbanizzata (D2), si è precisato che gli incrementi della tariffa urbanistica sono da compensare nel caso di interventi che possono beneficiare delle riduzioni di cui al punto 4.
6. **Totale contributo di costruzione e fattore di classe del comune:** invariato.
7. **Opere di risistemazione dei luoghi e riqualificazione paesistica e ambientale (E):** aggiornamenti formali.
8. **Scomputabilità:** sono state precisate le condizioni di scomputabilità conseguenti allo sdoppiamento della voce B2 relativa alle opere di interesse generale, a fronte dell'inserimento della voce B2.2 per le opere di manutenzione e riassetto idrogeologico del territorio.
9. **Interventi sull'esistente:** è stato aggiunto il riferimento ai sopravvenuti articoli 38 e 39 della l.r. 16/2008 e s.m. recanti, rispettivamente, l'individuazione dei casi di interventi soggetti a contributo di costruzione e dei casi di riduzione o esonero da tale contributo. Inoltre è stata introdotta la voce relativa ai mutamenti di destinazione d'uso senza esecuzione di opere edilizie, per differenziare il contributo di costruzione rispetto agli interventi di ristrutturazione edilizia stabilendo, al contempo, la possibilità per i Comuni di applicare un contributo ridotto tra un minimo dell'80% ed un massimo del 50% rispetto al contributo dovuto per gli interventi di ristrutturazione edilizia.
10. **Quota applicabile alla sistemazione di spazi aperti:** invariato.
11. **Calcolo della superficie negli immobili a destinazione commerciale:** invariato.

#### **Articolo 1**

**(Modifiche all'articolo 3 della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 e successive modificazioni)**

1. Nel comma 1 dell'articolo 3 della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 e successive modificazioni, dopo la parola "terreno" sono aggiunte le seguenti parole: "anche sotto il profilo della sicurezza idrogeologica".
2. Nel comma 2 dell'articolo 3 della legge regionale 25/1995 e s.m., dopo la lettera d) è aggiunta la seguente:  
"d bis) le opere per la manutenzione ed il riassetto idrogeologico del territorio."

#### **Articolo 2**

**( Modifiche all'articolo 8 della legge regionale n. 25/1995 e s.m. )**



1. Nel comma 2 dell'articolo 8 della legge regionale 25/1995 e s.m. le parole " fra un minimo del 5 per cento ed un massimo del 20 per cento " sono sostituite dalle seguenti : " fra un minimo del 30 per cento ed un massimo del 50 per cento".

### **Articolo 3**

#### **( Modifiche all'articolo 11 della legge regionale 25/1995 e s.m. e s.m. )**

1. Nella rubrica dell'articolo 11 della legge regionale 25/1995 e s.m. dopo le parole " strumenti urbanistici attuativi" sono aggiunte le seguenti: " o progetti urbanistici operativi ".
2. Nel comma 1 dell'articolo 11 della legge regionale 25/1995 e s.m dopo le parole " strumento urbanistico attuativo" sono aggiunte le seguenti : " progetto urbanistico operativo ".
3. Nel comma 3 dell'articolo 11 della legge regionale 25/1995 e s.m. le parole "sub SC" sono sostituite dalle seguenti: " Sub SC1".
4. Nel comma 5 dell'articolo 11 della legge regionale 25/1995 e s.m., dopo le parole " articolo 16 della legge regionale 8 luglio 1987, n. 24" sono aggiunte le seguenti: "e dall'articolo 50 della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale)".

### **Articolo 4**

#### **( Modifiche all'articolo 12 della legge regionale 25/1995 e s.m. )**

1. Nel comma 2 dell'articolo 12 della legge regionale 25/1995 e s.m. l'ultimo periodo è sostituito dal seguente: "Le quote residue del contributo dovuto in conto oneri sono scomputabili per la voce B2.1 soltanto a fronte della realizzazione di opere ritenute e dichiarate dal Comune di interesse generale, e per la voce B2.2 sono scomputabili soltanto in caso di riconoscimento da parte del Comune della necessità di realizzazione da parte del soggetto attuatore di opere di urbanizzazione primaria di interesse generale per il riassetto idrogeologico dell'ambito di intervento".

### **Articolo 5**

#### **( Modifiche all'articolo 13 della legge regionale 25/1995 e s.m. )**

1. Il comma 3 dell'articolo 13 della legge regionale 25/1995 e s.m. è sostituito dal seguente:  
" Nella tariffa urbanistica come sopra determinata è compresa la quota afferente al costo di costruzione che per tutte le categorie di opere che vi sono soggette è stabilita nella misura indicata nella tabella allegata sub B, da applicarsi per ogni metro quadrato di superficie imponibile."
2. Dopo il comma 3 dell'articolo 13 della legge regionale 25/1995 e s.m. è aggiunto il seguente comma:  
"3bis. Nella stessa tariffa urbanistica la quota B2 relativa alle opere di interesse generale è suddivisa nella quota B2.1 per le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 4 e nella quota B2.2 per le opere di urbanizzazione primaria di interesse generale per la manutenzione ed il riassetto idrogeologico del territorio di

cui all'articolo 3, comma 2, lettera d bis), con vincolo per i Comuni di impiego delle relative somme esclusivamente per l'esecuzione di interventi a ciò finalizzati”.

### **Articolo 6**

#### **(Sostituzione della tabella allegata sub B alla legge regionale n. 25/1995 e s.m. e delle relative note)**

1. La tabella allegata sub B alla legge regionale 25/1995 e s.m. e le relative note sono sostituite dalla tabella allegata sub B alla presente legge con le relative note.
- 2.

### **Articolo 7**

#### **(Aggiornamento della terminologia e dei riferimenti normativi della legge regionale 25/1995 e s.m. a leggi statali e regionali sopravvenute)**

1. Nella rubrica della legge regionale 25/1995 e s.m e negli articoli 1, comma 1, e 14, commi 1 e 2, della legge regionale 25/1995 e s.m le parole “ contributo di concessione edilizia “ vanno sostituite dalle seguenti : “ contributo di costruzione “;
2. Nell'articolo 1, comma 1 della legge regionale 25/1995 e s.m.:
  - a) il riferimento all'articolo 3 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 (norme per l'edificabilità dei suoli) va sostituito con il riferimento all'articolo 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) nonché all'articolo 38 della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 e s.m. (Disciplina dell'attività edilizia) ;
  - b) le parole “anche in attuazione delle disposizioni di cui all'articolo 7 della Legge 24 dicembre 1993, n. 537 (interventi correttivi di finanza pubblica)” vanno eliminate;
  - c) il riferimento all'articolo 9 della Legge 10/1977 e s.m. va sostituito con il riferimento all'articolo 17 del medesimo DPR 380/2001 e s.m.;
  - d) le parole “concessione edilizia gratuita” vanno sostituite dalle seguenti: “titoli edilizi gratuiti anche ai sensi dell'articolo 39 della legge regionale 16/2008 e s.m.”.
3. Nell'articolo 8, comma 1 della legge regionale 25/1995 e s.m., il riferimento all'articolo 6 della Legge 10/1977 e s.m., come modificato dall'articolo 7, comma 2, della Legge 537/1993, va sostituito con il riferimento all'articolo 16, comma 9, del DPR 380/2001 e s.m..
4. Nell'articolo 8, comma 3 della legge regionale 25/1995 e s.m., il riferimento all'articolo 7 della Legge 10/1977 e s.m. va sostituito con il riferimento all'articolo 17, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m..
5. Nell'articolo 9, comma 1 della legge regionale 25/1995 e s.m., il riferimento all'articolo 10, comma 1, della Legge 10/1977 e s.m. va sostituito con il riferimento all'articolo 19, comma 1, del DPR 380/2001 e s.m..
6. Nell'articolo 12, comma 1 della legge regionale 25/1995 e s.m., il riferimento all'articolo 11 della Legge 10/1977 e s.m. va sostituito con il riferimento all'articolo 16, commi 2 e 2bis, del DPR 380/2001 e s.m.
7. Nell'articolo 14, comma 3, della legge regionale 25/1995 e s.m. le parole “in sede di rilascio della concessione edilizia” vanno sostituite dalle seguenti: “in sede di rilascio del permesso di costruire o di presentazione di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o di denuncia di inizio attività (DIA)”.

## Articolo 8 (Disposizioni transitorie)

1. I Comuni provvedono ad adottare la deliberazione di cui all'art. 13, comma 5, della legge regionale 25/1995 e s.m., entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge.
2. Fino all'assunzione della deliberazione di cui al comma 1 e comunque fino alla scadenza del termine di cui al medesimo comma 1 trovano applicazione i valori stabiliti dai Comuni in applicazione della vigente tariffa urbanistica."

### ALLEGATO A - Sostituzione della TABELLA di cui all'ALLEGATO B alla l.r. 25/1995 e s.m. (articolo 6)

#### ALLEGATO B (Art. 13 LEGGE REGIONALE 25/1995 E S.M.)

Determinazione del contributo di costruzione per nuove costruzioni ) (Valori unitari applicabili al Mq di superficie imponibile)									
Sigla	Voce	%	Formula o rifer.	Residenziale	Turistico	Commercio e direzionale	Industriale	Park depositi	Servizi
TR	Tariffa di riferimento	-	-	270,00 €	157,00 €	311,00 €	60,00 €	60,00 €	213,00 €
A	Quota costo costruzione	-	-	61,00 €	61,00 €	61,00 €	0	0	0
B	Quota opere di urbanizzazione e aree	-	TR-A	209,00 €	96,00 €	250,00 €	60,00 €	60,00 €	213,00 €
IE%	% Opere di interesse esclusivo	-	-	50%	70%	80%	80%	80%	80%
B1	Quota di interesse esclusivo dell'intervento	-	B-B1	104,50 €	67,20 €	200,00	48,00 €	48,00 €	170,40
IGB2.1 %	% opere di urbanizzazione secondaria ed aree	-	-	30%	20%	0	0	0	0
B2.1	Quota di interesse generale	-	B-B1-B2.2	62,70	19,20	0	0	0	0
IGB2.2 %	% opere di urbanizzazione primaria di interesse generale per riassetto idrogeologico	-	-	20%	10%	20%	20%	20%	20%
B2.2	Quota di interesse generale vincolata per opere riassetto idrogeologico	-	B-B1-B2.1	41,80	9,60	50,00	12,00	12,00	42,60
<b>C</b>	<b>EEVENTUALI RIDUZIONI</b>								
C1	Mancato aggravio carico insediativo	0-80%	B1+B2.1			0	0	0	
C2	Incentivo comunale per l'industria e il turismo	0-80%	B1+B2.1	0		0		0	0
C3	Incentivo comunale per	0-	B1	0	0		0		

	altre classi di funzioni	50%							
C4.1	Riuso aree dismesse strategiche (>5 HA)	0-80%	B1+B2.1	0		0			
C4.2	Riuso altre aree dismesse	0-50%	B1					0	
C5	Recupero centri storici degradati (LR29/02)	0-50%	B1+B2.1				0	0	
C6	Interventi di sostituzione edilizia di edifici privi di valore storico e architettonico	0-100%	B1		0	0	0	0	0
<b>D</b>	<b>EVENTUALI INCREMENTI</b>								
D1	Caratteristiche tipologiche superiori	30-50%	A		RTA	0	0	0	
D2	Intervento in aree non urbanizzata (SUA/PUO/p.c. convenzionato)	20-50%	B						
TUB	Tariffa urbanistica base		B+C+D						
K	Fattore relativo alla classe del comune	60-100%	TUB+A						
TOT	Totale contributo di costruzione		K*(TUB+A)						
<b>E</b>	<b>Risistemazione e riqualificazione</b>								
E1	Risistemazione dei luoghi			0	0	0			0
E2	Riqualificazione paesistica o ambientale			0					
TG	TOTALE GENERALE		TOT + E						
NS	Di cui non scomputabile		K*A						
S	Di cui comunque scomputabile		B1*K+E						
SC1	Di cui scomputabile sotto condizione		B2.1*K						
SC2	Di cui scomputabile con vincolo di utilizzo per opere B2.2		B2.2*K						
<b>DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE E MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE</b>									
RIS%	Quota applicabile rispetto alla nuova costruzione	10-60%	TOT*K						
Cambio d'uso senza opere%	Quota applicabile rispetto alla ristrutturazione	50-80%							
TGR	Totale generale ristrutturazione	-	TOT*K*RIS %						
<b>DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER SISTEMAZIONI ESTERNE</b>									
EST%	Quota applicabile rispetto alla	<100%							

	nuova costruzione								
<p>Note:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la Tabella vale per tutti i Comuni e per tutte le categorie di interventi.</li> <li>- le effettive percentuali tra quelle indicate con campo di variabilità, sono da definirsi a cura del Comune secondo i criteri indicati nelle Note esplicative alla tabella;</li> <li>- gli importi delle caselle in bianco sono definite dal Comune in base alle percentuali prescelte;</li> <li>- le caselle con lo 0 (zero) non sono suscettibili di applicazione di importi;</li> <li>- le voci E1 ed E2 sono da definirsi a cura del Comune caso per caso secondo le opere effettivamente necessarie</li> </ul>									

## **NOTE ALLA TABELLA RELATIVA ALLA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.**

### **1. Tariffa di riferimento (TR)**

E' il valore dal quale si parte per la determinazione del contributo di costruzione.

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 corrisponde alla percentuale minima del 5% indicata dall'art. 16, comma 9, del D.P.R. 380//2001 e s.m. del costo assunto a riferimento, ai sensi del medesimo articolo.

L'entità dell'importo è rilevante esclusivamente ai fini dell'incremento per caratteristiche tipologiche superiori (cfr. § 5.1) e a quelli della computabilità (cfr. § 8).

### **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), per l'urbanizzazione primaria dell'ambito di intervento;
- opere di interesse generale (B2), suddivise in:
  - opere di urbanizzazione secondaria e quota aree (B2.1);
  - opere di urbanizzazione primaria per manutenzione e riassetto idrogeologico del territorio (B2.2).

Questa distinzione è rilevante ai fini della scomputabilità: possono essere sempre scomputate le quote del contributo di costruzione relative alle opere di interesse esclusivo dell'intervento, ove effettivamente realizzate e sino alla concorrenza della relativa percentuale tabellare B1 per le diverse categorie di destinazioni d'uso.

La quota relativa alle opere B2.2 è scomputabile esclusivamente a fronte della realizzazione di interventi di manutenzione e riassetto idrogeologico del territorio appositamente indicati dal Comune e da eseguirsi da parte del soggetto attuatore nell'ambito delle aree oggetto di intervento; di norma la quota B2.2 è, dunque, versata al Comune che utilizza le somme incamerate esclusivamente per l'esecuzione di opere per la manutenzione ed il riassetto idrogeologico del territorio.

### **4. Eventuali riduzioni (C)**

Salvo quanto di seguito specificato con riferimento agli interventi sull'esistente, l'importo relativo alle voci che compongono il contributo di costruzione può essere oggetto di riduzione nei seguenti casi.

#### **4.1 Mancato aggravio di carico insediativo (C1)**

Vale sia per l'edilizia residenziale che per le strutture ricettive alberghiere e per i servizi privati in quei contesti che risultano già dotati di adeguate opere di urbanizzazione primaria e secondaria e può comportare una riduzione sino al 80% della somma delle voci B1+B2.1.

Non si applica a quelle nuove costruzioni la cui ubicazione sia tale da determinare comunque una domanda aggiuntiva di opere di urbanizzazione secondaria (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 della valutazione dell'adeguatezza delle opere di urbanizzazione presenti nel territorio comunale 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 ed il turismo e per le altre classi di funzioni (C2 e C3)**

In funzione dei propri obiettivi di politica urbanistica, economica e sociale, il Comune può autonomamente stabilire uno sgravio (C2) sino all'80% della somma delle voci B1+B2.1, per gli interventi relativi all'insediamento di nuove attività industriali, artigianali e per la realizzazione di nuovi alberghi tradizionali, purchè valuti che ciò sia compatibile con il mantenimento di adeguati standard urbanistici.

Per le altre categorie produttive del commercio, direzionale, depositi e servizi privati, lo sgravio (C3) può arrivare sino al massimo del 50% della voce B1 di interesse esclusivo, in considerazione della carenza di tali categorie nel territorio comunale.

Gli sgravi previsti quali forme di incentivazione all'insediamento delle categorie indicate è applicato a tutti gli interventi relativi a quella categoria e non può essere legato a requisiti soggettivi del richiedente.

Per gli interventi di recupero dei centri storici degradati, gli incentivi introdotti con la legge regionale 29/2002 di cui alla voce C5, possono essere applicati nella misura massima del 50% ma limitatamente alla somma delle voci B1 e B2.1, posto che la quota B2.2 deve essere comunque versata al Comune per intero o soggetta a scomputo alle condizioni stabilite dall'art. 12, comma 2, della legge regionale 25/1995 e s.m..

#### **4.3 Riuso di aree dismesse (C4.1 e C4.2)**

##### Aree dismesse di valore strategico (C4.1)

Si considerano tali le aree di estensione non inferiore a 5 ha, sia per la speciale disciplina di valutazione sotto il profilo ambientale che già assume tale parametro per effetto delle disposizioni della legge regionale 38/1998, che per la peculiare e limitata diffusione nel territorio regionale.

L'eventuale sgravio (C4.1) è autonomamente deciso dal Comune.

Esso è espresso in percentuale rispetto alla somma delle voci B1+B2.1, non può superarne l'80% ed è modulabile in funzione delle destinazioni d'uso che si intendono insediare in rapporto alle politiche urbanistiche, economiche e sociali del Comune.

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.

##### Altre aree dismesse (C4.2)

Sono aree in stato di abbandono o degrado di dimensione inferiore a quelle di valore strategico.

L'eventuale sgravio (C4.2) è autonomamente deciso dal Comune.  
Esso è espresso in percentuale dell'intera voce B1 di interesse esclusivo 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.

La voce **C5 – recupero centri storici degradati** - introdotta dall'art. 6 della legge regionale 29/2002, viene modificata con riferimento alle voci B1+B2.1 cui è ammesso il relativo sgravio.

#### **4.4 Interventi di sostituzione edilizia di edifici privi di valore storico e architettonico (C6)**

L'eventuale riduzione è volta a favorire i processi di sostituzione di edifici aventi destinazione d'uso residenziale, con esclusione di quelli di valore storico ed architettonico, caratterizzati da inadeguatezza strutturale, funzionale e da scarsa efficienza energetica.

Non possono essere ricondotti alla identità sopra esposta i fabbricati dell'edilizia rurale storica.

Lo sgravio (C5) è autonomamente deciso dal Comune e può arrivare sino al 100% della voce B1 della categoria residenziale.

### **5. Eventuali incrementi (D)**

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

L'incremento (D1), ai sensi dell'art. 16, comma 9, del D.P.R. 380/2001 e s.m., è compreso tra il 30% e il 50% della sola quota relativa al costo di costruzione (A) ed è applicabile alle costruzioni residenziali, alle residenze turistico-alberghiere (RTA) ed ai servizi privati.

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) o di Progetto Urbanistico Operativo (PUO) o di permesso di costruire convenzionato (p.c.c.) in quanto comportanti alterazioni della struttura urbanistica preesistente e come tali richiedenti un'estensione o un potenziamento dell'urbanizzazione.

Detto incremento sarà compensato dalle eventuali riduzioni di cui alle voci C2, C3, C4.1, C4.2 e C5 ove gli interventi siano soggetti a SUA/PUO/p.c.c.

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 contributo di costruzione e fattore di classe del comune.**

Il totale del contributo di costruzione 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'articolo 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 al normale contributo di costruzione, con gli sgravi e gli incrementi come sopra ammissibili.

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 il permesso di costruire.

### **7.2 Impatto positivo (E2)**

La norma si applica a tutti gli interventi di cui all'articolo 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 dalla quota B del contributo di costruzione.

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 drenanti nei piazzali, sistemi di ritenuta delle acque piovane, costruzione o ripristino di terrazzamenti sui pendii, piantumazioni, opere di ingegneria naturalistica.

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 soggetto attuatore può chiedere di provvedere direttamente alla loro realizzazione, a scomputo degli importi dovuti, nel rispetto di quanto previsto nell'art. 16, commi 2 e 2bis, del D.P.R. 380/2001 e s.m., e secondo le modalità di seguito indicate.

L'importo relativo al contributo commisurato al costo di costruzione di cui alla voce A e quello di cui alla voce B2.2, deve comunque essere versato al Comune in moneta, fatte salve le possibilità di scomputo della quota relativa alla predetta voce B2.2 alle condizioni ammesse di cui al precedente paragrafo 3 e di seguito riportate.

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 o sistemazioni di aree che, di fatto, servono esclusivamente l'intervento)

La quota di cui alla voce B2.1 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, ma per dimostrate



esigenze di interesse generale.

(Esempio: una strada di larghezza maggiore di quella necessaria in relazione al traffico indotto dall'intervento, tipologie di servizi non direttamente dipendenti dall'intervento da realizzare, sistemazioni di aree in altri ambiti del territorio ove si concentrano le esigenze di servizi ed opere di urbanizzazione)

La quota relativa alle opere B2.2 è scomputabile esclusivamente a fronte della realizzazione di interventi di manutenzione e riassetto idrogeologico del territorio appositamente indicati dal Comune e da eseguirsi da parte del soggetto attuatore nell'ambito delle aree oggetto di intervento.

## **9. Interventi sull'esistente**

Sono soggetti a contributo di costruzione gli interventi sul patrimonio edilizio esistente individuati negli artt. 38 e 39 della legge regionale 16/2008 e s.m.

Una volta determinato l'importo del contributo relativo alla nuova costruzione per la categoria 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.

Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie, il Comune può applicare una ulteriore riduzione rispetto al contributo stabilito per la ristrutturazione edilizia, nella misura variabile tra il 50% e 80%.

## **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 inedita.

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 (Articolo 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 (articolo 7, lett. c) da quella di deposito delle merci da attribuirsi alla funzione autorimesse, rimessaggi, depositi e similari indicata alla lettera f) del citato articolo 7.