



## LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 07 04 1995 LIGURIA

**BOLLETTINO UFFICIALE REGIONALE 26 4 1995 N. 9**

### *Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia.*

#### ARTICOLO 1

(Oggetto della legge)

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

#### ARTICOLO 2

(Contributo di concessione edilizia)

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

#### ARTICOLO 3

(Opere di urbanizzazione primaria)

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

#### ARTICOLO 4

(Opere di urbanizzazione secondaria)

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

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

## ARTICOLO 5

(Spazi di sosta e parcheggio)

1. Ai fini della presente legge gli spazi di sosta e parcheggio si distinguono in: a) pertinenziali i quali non sono soggetti a contributo di concessione edilizia e non sono scomputabili; b) non pertinenziali ma direttamente funzionali e come tali asserviti ad un intervento edilizio i quali non sono soggetti a contributo di concessione edilizia e sono scomputabili nei limiti della tabella di cui all' articolo 13; c) non pertinenziali e non funzionali ad altro intervento edilizio i quali sono soggetti a contributo di concessione edilizia; d) pubblici ad accesso libero i quali non sono soggetti a contributo di concessione edilizia; c) realizzati e gestiti in base a convenzione con il Comune il quale con la medesima ne determina l' assoggettamento o meno a contributo di concessione edilizia in funzione della regolamentazione delle modalita' di fruizione del parcheggio.

## ARTICOLO 6

(Classificazione dei Comuni)

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

## ARTICOLO 7

(Categorie di destinazione d' uso)

1. Ai fini della determinazione del contributo gli immobili oggetto di concessione edilizia sono assegnati a una o piu' delle seguenti categorie funzionali: a) residenza; b) ospitalita' ricettiva alberghiera all' aria aperta nonche' extralberghiera ai sensi della vigente legislazione in materia; c) distribuzione al dettaglio; d) uffici; e) edifici per l' industria l' artigianato la movimentazione e la distribuzione all' ingrosso di merci; f) autorimesse rimessaggi depositi e simili; g) servizi di uso privato. 2. Negli immobili a destinazione mista si applica la tariffa relativa alla funzione prevalente fermo restando il diritto dell' operatore al computo analitico producendo la necessaria documentazione.

## ARTICOLO 8

(Costo di costruzione)

1. Per gli interventi relativi alle destinazioni d' uso residenziale ricettiva commerciale e direzionale di cui all' articolo 7 comma 1 lettere a) b) c) e d) il costo di costruzione di cui all' articolo 6 della legge 10/ 1977 come modificato dall' articolo 7 comma 2 della legge 537/ 1993 e' quello corrispondente al costo massimo globale ammissibile per l' edilizia agevolata riferito peraltro al metro quadrato di superficie come definita nell' articolo 10. 2. Il costo di costruzione di cui al comma 1 e' aumentato fra un minimo del 5 per cento

ed un massimo del 20 per cento nel caso di edifici che presentino almeno una delle seguenti caratteristiche: a) scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti ne' imposta da necessita' di prevenzione di infortuni o di incendi; b) piscina coperta o scoperta; c) alloggi di custodia a servizio di uno o piu' edifici comprendenti meno di 20 unita' immobiliari. 3. Rimane in facolta' del concessionario ottenere l' estensione della quota del contributo afferente al costo di costruzione in applicazione del disposto di cui all' articolo 7 della legge 10/ 1977. 4. Ferma restando l' esclusione per i fabbricati destinati ad attivita' artigianali ed industriali alla restante edilizia non residenziale si applica il valore fissato a norma del comma 1 per l' edilizia residenziale.

#### ARTICOLO 9

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

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

#### ARTICOLO 10

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

1. Il parametro dimensionale cui fare riferimento per l' applicazione del contributo di concessione edilizia e' costituito dalla superficie di solaio misurata al filo interno dei muri perimetrali comprensiva dei divisori interni e con esclusione dei corpi scale ascensori superfici e volumi tecnici rampe d' accesso ai box ed altri locali accessori non computabili a fini urbanistici in base allo strumento urbanistico generale o regolamento edilizio del Comune. 2. Nel caso di interventi comprendenti la sistemazione di aree che pur restando inedificate concorrono a determinare la funzionalita' dell' insediamento e il peso delle attivita' insediabili le aree stesse sono incluse nella superficie di riferimento con l' esclusione di quelle eventualmente occupate da opere di urbanizzazione. A tali aree si applica la tariffa relativa alla categoria funzionale di edifici piu' affine ridotta dal Comune in sede di approvazione del relativo progetto sulla base della loro effettiva incidenza nel determinare la domanda di opere di urbanizzazione.

#### ARTICOLO 11

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

1. Per gli interventi assoggettati ad obbligo di strumento urbanistico attuativo in quanto comportanti alterazioni della struttura urbanistica preesistente sono progettate e realizzate a cura del soggetto attuatore: a) le opere di urbanizzazione primaria che si rendono necessarie per attuare gli interventi stessi; b) le pertinenti opere di urbanizzazione secondaria previste dallo strumento urbanistico generale. 2. Ai fini dell' accertamento della congruita' delle prestazioni poste a carico del soggetto attuatore a norma del comma 1 si fa riferimento alla tariffa urbanistica di cui all' articolo 13 aumentata di una quota non superiore a quella indicata sub D2 nella relativa tabella. 3. In ogni caso il costo delle opere di urbanizzazione secondaria o primaria di interesse generale poste a carico del soggetto attuatore non puo' essere inferiore all' importo indicato nella tabella di cui al comma 2 sub SC. 4. Nel caso in cui l' intervento pur non comportando l' alterazione della struttura urbanistica preesistente sia soggetto a strumento urbanistico attuativo od a concessione edilizia convenzionata e' facolta' del Comune di richiedere la monetizzazione rinunciando in tal caso all' incremento di cui alla lettera D2 della tabella B. 5. La esecuzione diretta e la cessione delle opere di urbanizzazione da parte dell' operatore a termini del comma 1 restano regolate dall' articolo 16 della legge regionale 8 luglio 1987 n. 24 (disposizioni per lo

snellimento delle procedure urbanistiche in attuazione della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e disciplina degli strumenti urbanistici attuativi) e successive modificazioni con esclusione di quanto ivi stabilito in merito allo scomputo per il quale vale quanto disposto dall' articolo 12 comma 2.

## ARTICOLO 12

(Prestazioni a scomputo)

1. A termini dell' articolo 11 della legge 10/ 1977 il concessionario puo' provvedere direttamente all' esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo dei corrispondenti oneri dovuti secondo le modalita' e le garanzie stabilite dal Comune con il provvedimento di cui all' articolo 13 comma 6. 2. La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del concessionario comporta in ogni caso lo scomputo del relativo costo - comprensivo di quello per l' acquisizione delle aree a valore di esproprio se ed in quanto trattasi di aree inedificabili o destinate a servizi pubblici dal vigente strumento urbanistico generale - dagli oneri dovuti fino alla concorrenza dell' importo indicato sub S nella tabella di cui all' articolo 13. La quota residua del contributo dovuto in conto oneri e' scomputabile soltanto a fronte della realizzazione di opere ritenute e dichiarate dal Comune di interesse generale. 3. La quota del contributo di concessione edilizia afferente al costo di costruzione non e' mai scomputabile. 4. Per la determinazione del valore di scomputo si fa riferimento ai costi rilevati negli elenchi prezzi aggiornati generalmente utilizzati dal singolo Comune.

## ARTICOLO 13

(Determinazione della tariffa urbanistica)

1. La tariffa urbanistica di riferimento e' determinata dalla Regione in funzione dei costi medi di urbanizzazione effettivamente rilevati. Ad essa si applicano le riduzioni o gli incrementi rapportati sia alla minore o maggiore incidenza dei costi stessi sia a specifici obiettivi di politica socio - economica ed urbanistica che il Comune intenda perseguire. 2. La tariffa urbanistica di cui al comma 1 e' stabilita dalla tabella allegata sub B quale sua parte integrante nonche' dalle relative note esplicative. 3. Nella tariffa urbanistica come sopra determinata e' compresa la quota afferente al costo di costruzione che in prima applicazione della presente legge viene stabilita nella misura di lire 65.000 per ogni metro quadrato di superficie imponibile per tutte le categorie di opere che vi sono soggette. 4. La tabella di cui al comma 2 puo' essere modificata con deliberazione del Consiglio regionale su proposta della Giunta sentito il Comitato Tecnico Urbanistico. 5. Con apposita deliberazione consiliare ciascun Comune sulla base della tabella di cui al comma 2 stabilisce la tariffa urbanistica per ogni categoria di funzioni. 6. Con il provvedimento di cui al comma 5 il Comune assume altresì le seguenti determinazioni di: a) fissazione dei valori e dei criteri rimessi alla autonoma valutazione della civica Amministrazione a completamento della tabella allegata sub B; b) eventuale richiesta di collocazione in una classe diversa da quella risultante dall' elenco allegato sub A. 7. Il Comune con successive deliberazioni consiliari debitamente motivate da adottarsi in connessione con l' approvazione di rilevanti atti di programmazione e/ o pianificazione ovvero sulla base di sopravvenute oggettive ragioni di carattere economico - sociale puo' procedere: a) alla variazione dei valori e dei criteri fissati ai sensi del comma 6 lettera a) fermi restando i limiti previsti nella tabella allegata sub B; b) a richiedere la ricollocazione in una classe diversa ai sensi dell' articolo 7 commi 3 e 4.

## ARTICOLO 14

(Determinazione del contributo di concessione edilizia)

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

concessionario per interventi relativi a destinazioni d' uso produttive a norma dell' articolo 9 comma 1; b) riqualificazione paesistica od ambientale con fissazione del relativo importo da detrarsi dal contributo di concessione edilizia con riferimento ad interventi relativi a qualunque destinazione d' uso a norma dell' articolo 9 comma 2. 3. In sede di rilascio della concessione edilizia il Comune determina altresì: a) in caso di interventi di ristrutturazione edilizia la quota percentuale della tariffa urbanistica applicabile sulla base dei criteri fissati con il provvedimento di cui all' articolo 13 comma 6; b) in caso di interventi per sistemazione di aree inedificate di cui all' articolo 10 comma 2 la quota percentuale della tariffa urbanistica relativa alla categoria funzionale più affine.

#### ARTICOLO 15

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

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

#### ARTICOLO 16

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

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

#### ARTICOLO 17

(Norma transitoria)

1. In prima applicazione della presente legge i Comuni adottano la deliberazione di cui all' articolo 13 comma 5 entro sei mesi dalla sua entrata in vigore. 2. Fino alla scadenza del termine di cui al comma 1

trovano applicazione i valori stabiliti dai Comuni in applicazione delle vigenti tabelle parametriche regionali. 3. In caso di mancata assunzione da parte dell' Amministrazione comunale del provvedimento di cui al comma 1 e comunque fino all' assolvimento del relativo obbligo ciascun Comune e' tenuto ad applicare ai fini della determinazione del contributo di concessione edilizia i valori indicati per ciascuna funzione nella tabella allegata sub B in misura fissa senza possibilita' di operare riduzioni od elevazioni dei valori medesimi.

#### ARTICOLO 18

(Sostituzione di precedenti norme)

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

La presente legge regionale sara' pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Liguria. Data a Genova addi' 7 aprile 1995

TITOLO DEDOTTO TABELLA DELLA CLASSIFICAZIONE DEI COMUNI SECONDO  
PARAMETRI OGGETTIVI (ART. 6) E TABELLA DELLA TARIFFA URBANISTICA (ONERI DI  
CONCESSIONE EDILIZIA PER NUOVE COSTRUZIONI (ART. 13)

---

RIFERIMENTI DOCUMENTO PER BANCA DATI:

\_\_\_Anno:1995

\_\_\_Num:0025

\_\_\_Boll\_\_Uff\_\_Num:09

\_\_\_Boll\_\_Uff\_\_Anno:1995