

§ 4.1.45 - L.R. 7 aprile 1995, n. 25.

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

(Bollettino Ufficiale n. 9, del 26/04/1995 )

*Art. 1. (Oggetto della legge).*

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

*Art. 2. (Contributo di concessione edilizia).*

1. Il contributo di concessione edilizia è costituito da:

- a) una quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come definite agli effetti della presente legge dagli articoli 3 e 5;
- b) una quota concernente il costo di costruzione.

*Art. 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 *nonché le opere per la messa in sicurezza idraulica ed idrogeologica delle aree urbanizzate. (8)*

2. Ai fini della determinazione del contributo di concessione edilizia, costituiscono opere di urbanizzazione primaria quelle di seguito indicate:

- a) la viabilità pubblica e di uso pubblico, gli spazi complementari e la relativa illuminazione;
- b) le reti idriche e fognarie se ed in quanto i relativi costi comprensivi degli allacci siano a carico dei Comuni *nonché le opere per il riassetto idraulico ed idrogeologico per la messa in sicurezza delle aree urbanizzate i cui costi siano a carico degli enti pubblici territoriali; (9)*
- 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. I costi delle reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas *nonché* di quelle per le telecomunicazioni non sono scomputabili dagli importi dovuti a titolo di contributo di costruzione *(1)* .

*Art. 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 *nonché* 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;
- l bis) gli alloggi destinati all'ERP *(2)* .

*Art. 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;
- e) realizzati e gestiti in base a convenzione con il Comune il quale con la medesima ne determina l'assoggettamento o meno a contributo di concessione edilizia in funzione della regolamentazione delle modalità di fruizione del parcheggio.

*Art. 6. (Classificazione dei Comuni).*

1. Ai fini della determinazione del contributo di concessione edilizia i Comuni sono raggruppati in tre classi, formate sulla base delle caratteristiche morfologiche del territorio e del peso insediativo dei Comuni medesimi.

2. La suddivisione in classi dei Comuni in base ai criteri del comma 1 è contenuta nell'allegato sub lettera A) quale parte integrante e sostanziale della presente legge.

3. Ciascun Comune può chiedere alla Regione di essere collocato in una classe diversa da quella indicata con la presente legge, motivando la propria determinazione in ragione delle rispettive scelte di politica urbanistica e dei servizi.

4. Sulla richiesta di cui al comma 3 provvede la Giunta regionale con propria deliberazione da assumersi entro novanta giorni dal ricevimento degli atti, accorsi infruttuosamente i quali la richiesta si intende accolta.

*Art. 7. (Categorie di destinazioni d'uso).*

1. Ai fini della determinazione del contributo, gli immobili oggetto di concessione edilizia sono assegnati a una o più delle seguenti categorie funzionali:

- a) residenza;
- b) ospitalità e ricettività alberghiera, all'aria aperta, *nonché* 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.

*Art. 8. (Costo di costruzione).*

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

2. Il costo di costruzione di cui al comma 1 è aumentato fra un minimo del 5 per cento ed un massimo del 20 per cento nel caso di edifici che presentino almeno una delle seguenti caratteristiche:

- a) scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti né imposta da necessità di prevenzione di infortuni o di incendi;
- b) piscina coperta o scoperta;
- c) alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 20 unità immobiliari.

3. Rimane in facoltà del concessionario ottenere l'esenzione della quota del contributo afferente al costo di costruzione in applicazione del disposto di cui all'articolo 7 della legge 10/1977.

4. Ferma restando l'esclusione per i fabbricati destinati ad attività artigianali ed industriali, alla restante edilizia non residenziale si applica il valore fissato a norma del comma 1 per l'edilizia residenziale.

*Art. 9. (Opere di risistemazione dei luoghi ed interventi di riqualificazione paesistica o ambientale).*

1. Qualora gli interventi relativi alle destinazioni d'uso produttive di cui all'articolo 7, comma 1, lettera e) determinino alterazioni del contesto tali da richiedere opere di risistemazione dei luoghi, il concessionario è tenuto, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, della legge 10/1977, a realizzare le opere stesse in aggiunta agli oneri di urbanizzazione ed a quanto dovuto in base alla vigente legislazione in materia di tutela dell'ambiente.

2. Nei confronti degli interventi relativi a qualunque destinazione comprendenti opere che, a fronte di un onere aggiuntivo altrimenti evitabile per l'operatore, producano positivi effetti paesistici o ambientali, il Comune, su richiesta del concessionario, riconosce una congrua riduzione del contributo di concessione edilizia sulla base di appositi criteri stabiliti nella deliberazione consiliare di cui all'articolo 13, commi 5 e 6.

*Art. 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 costruzione è costituito dalla superficie utile (SU), come definita nel Regolamento Edilizio Tipo (RET) e nei provvedimenti emanati in sua attuazione. (16)

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

incidenza nel determinare la domanda di opere di urbanizzazione. (17)

*Art. 11. (Interventi assoggettati a strumenti urbanistici attuativi od a concessione edilizia convenzionata).*

1. Per gli interventi assoggettati ad obbligo di strumento urbanistico attuativo in quanto comportanti alterazioni della struttura urbanistica preesistente, sono progettate e realizzate a cura del soggetto attuatore:

- a) le opere di urbanizzazione primaria che si rendono necessarie per attuare gli interventi stessi;
- b) le pertinenti opere di urbanizzazione secondaria previste dallo strumento urbanistico generale.

2. Ai fini dell'accertamento della congruità delle prestazioni poste a carico del soggetto attuatore a norma del comma 1 si fa riferimento alla tariffa urbanistica di cui all'articolo 13 aumentata di una quota non superiore a quella indicata sub D2 nella relativa tabella.

3. In ogni caso il costo delle opere di urbanizzazione secondaria o primaria di interesse generale poste a carico del soggetto attuatore non può essere inferiore all'importo indicato nella tabella di cui al comma 2 sub SC.

4. Nel caso in cui l'intervento, pur non comportando l'alterazione della struttura urbanistica preesistente, sia soggetto a strumento urbanistico attuativo od a concessione edilizia convenzionata è facoltà del Comune di richiedere la monetizzazione rinunciando in tal caso all'incremento di cui alla lettera D2 della tabella B.

5. La esecuzione diretta e la cessione delle opere di urbanizzazione da parte dell'operatore, a termini del comma 1, restano regolate dall' articolo 16 della legge regionale 8 luglio 1987, n. 24 (disposizioni per lo snellimento delle procedure urbanistiche in attuazione della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e disciplina degli strumenti urbanistici attuativi) e successive modificazioni, con esclusione di quanto ivi stabilito in merito allo scomputo per il quale vale quanto disposto dall'articolo 12, comma 2.

*Art. 12. (Prestazioni a scomputo).*

1. A termini dell'articolo 11 della legge 10/1977, il concessionario può provvedere direttamente all'esecuzione di opere di urbanizzazione, a scomputo dei corrispondenti oneri dovuti, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune con il provvedimento di cui all'articolo 13, comma 6.

2. La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del concessionario comporta in ogni caso lo scomputo del relativo costo - comprensivo di quello per l'acquisizione delle aree a valore di esproprio se ed in quanto trattasi di aree inedificabili o destinate a servizi pubblici dal vigente strumento urbanistico generale - dagli oneri dovuti fino alla concorrenza dell'importo indicato sub S nella tabella di cui all'articolo 13. La quota residua del contributo dovuto in conto oneri è scomputabile soltanto a fronte della realizzazione di opere ritenute e dichiarate dal Comune di interesse generale.

3. La quota del contributo di concessione edilizia afferente al costo di costruzione non è mai scomputabile.

4. Per la determinazione del valore di scomputo si fa riferimento ai costi rilevati negli elenchi prezzi aggiornati generalmente utilizzati dal singolo Comune.

*Art. 13. (Determinazione della tariffa urbanistica).*

1. La tariffa urbanistica di riferimento è determinata dalla Regione in funzione dei costi medi di urbanizzazione effettivamente rilevati. Ad essa si applicano le riduzioni o gli incrementi rapportati sia alla minore o maggiore incidenza dei costi stessi sia a specifici obiettivi di politica socio-economica ed urbanistica che il Comune intenda perseguire.

2. La tariffa urbanistica di cui al comma 1 è stabilita dalla tabella allegata sub B quale sua parte integrante nonché dalle relative note esplicative.

3. Nella tariffa urbanistica come sopra determinata è compresa la quota afferente al costo di costruzione che, in prima applicazione della presente legge, viene stabilita nella misura di lire 65.000 per ogni metro quadrato di superficie imponibile per tutte le categorie di opere che vi sono soggette.

4. La tabella di cui al comma 2 può essere modificata con deliberazione del Consiglio regionale, su proposta della Giunta sentito il Comitato Tecnico Urbanistico.

5. Con apposita deliberazione consiliare, ciascun Comune sulla base della tabella di cui al comma 2 stabilisce la tariffa urbanistica per ogni categoria di funzioni.

6. Con il provvedimento di cui al comma 5 il Comune assume altresì le seguenti 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, può procedere:

a) alla variazione dei valori e dei criteri fissati ai sensi del comma 6 lettera a), fermi restando i limiti previsti nella tabella allegata sub B;

b) a richiedere la ricollocazione in una classe diversa ai sensi dell'articolo 7 commi 3 e 4.

*Art. 14. (Determinazione del contributo di concessione edilizia).*

1. Il contributo di concessione edilizia relativo ad ogni singolo intervento è determinato applicando alla superficie imponibile la tariffa urbanistica di cui all'articolo 13 in vigore alla data di presentazione dell'istanza di concessione edilizia. Il Comune aggiorna annualmente la tariffa di riferimento e il valore del costo di costruzione con deliberazione assunta entro il 31 marzo sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo.

2. In sede di determinazione del contributo di concessione edilizia sono altresì individuate le eventuali opere di:

a) risistemazione dei luoghi da realizzarsi a cura del concessionario per interventi relativi a destinazioni d'uso produttive, a norma dell'articolo 9, comma 1;

b) riqualificazione paesistica od ambientale, con fissazione del relativo importo da detrarsi dal contributo di concessione edilizia con riferimento ad interventi relativi a qualunque destinazione d'uso, a norma dell'articolo 9, comma 2.

3. In sede di rilascio della concessione edilizia il Comune determina altresì:

a) in caso di interventi di ristrutturazione edilizia la quota percentuale della tariffa urbanistica applicabile sulla base dei

criteri fissati con il provvedimento di cui all'articolo 13, comma 6;

b) in caso di interventi per sistemazione di aree inedificate di cui all'articolo 10, comma 2, la quota percentuale della tariffa urbanistica relativa alla categoria funzionale più affine.

3 bis. Per gli interventi con destinazione d'uso residenziale, se il richiedente s'impegna, a mezzo di una convenzione stipulata con il Comune, ad applicare la disciplina per gli alloggi dell'ERS, il contributo di costruzione può essere ridotto. I criteri per la misura di tale riduzione, anche in funzione della specifica categoria di ERS, sono disciplinati con provvedimento della Giunta regionale (3).

3 ter. In caso di mancato rispetto degli obblighi convenzionali il richiedente è tenuto al pagamento della quota di contributo non corrisposta ai sensi del comma 3bis, in proporzione alla durata residua della convenzione, applicando le tariffe vigenti al momento della richiesta di pagamento oltre gli interessi legali maturati (4).

3 quater. Ai sensi del comma 5 dell' articolo 18 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente (5).

*Art. 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.

*Art. 15 bis. (Contributi di concessione edilizia per le attrezzature turistico-ricettive e relativi servizi). (6)*

1. Nei confronti degli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia concernenti strutture turistico-ricettive di natura alberghiera e/o attrezzature integrative dell'offerta turistica, ai fini della determinazione del contributo di concessione edilizia si applicano le disposizioni del presente articolo, sempreché i soggetti richiedenti il pertinente titolo edilizio si impegnino a mantenere la relativa destinazione d'uso per la durata di almeno dieci anni.

2. Costituiscono attrezzature integrative dell'offerta turistica i manufatti privati o pubblico-privati posti al servizio di strutture turistico-ricettive ed aventi finalità ricreative, sportive, culturali, congressuali ed igienico-salutistiche.

3. La realizzazione delle attrezzature di cui al comma 2 all'esterno dei complessi turistico-ricettivi è subordinata alla stipula di una convenzione tra il Comune, il soggetto richiedente il titolo edilizio e gli operatori turistici interessati, che definisca le condizioni di utilizzo privilegiato per almeno un decennio dell'attrezzatura al servizio delle strutture turistico-ricettive, con

particolare riguardo all'individuazione delle fasce giornaliere ed orarie riservate ed alle tariffe agevolate da praticarsi.

4. Gli impegni assunti con gli atti di cui ai commi 1 e 3, si trasferiscono sugli aventi causa dai soggetti firmatari degli atti stessi.

5. In caso di inosservanza degli impegni di cui ai commi precedenti, il soggetto interessato è tenuto a corrispondere al Comune, oltre al contributo concessorio eventualmente dovuto per l'intervento edilizio che intende realizzare, una somma pari alla agevolazione contributiva conseguita, da determinarsi con riferimento al momento in cui si verifica tale inosservanza.

*Art. 16. (Regolamentazione dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie). (7)*

(Omissis)

*Art. 17. (Norma transitoria).*

1. In prima applicazione della presente legge i Comuni adottano la deliberazione di cui all'articolo 13, comma 5, entro sei mesi dalla sua entrata in vigore.

2. Fino alla scadenza del termine di cui al comma 1 trovano applicazione i valori stabiliti dai Comuni in applicazione delle vigenti tabelle parametriche regionali.

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

*Art. 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.

### **Allegati**

All1 – Allegati A e B –

### **Note**

(1) Comma così sostituito dall' art. 45 della L.R. 5 aprile 2012, n. 9 .

(2) Lettera aggiunta dall' art. 45 della L.R. 5 aprile 2012, n. 9 .

(3) Comma aggiunto dall' art. 28 della L.R. 3 dicembre 2007, n. 38 .

(4) Comma aggiunto dall' art. 28 della L.R. 3 dicembre 2007, n. 38 .

(5) Comma aggiunto dall' art. 28 della L.R. 3 dicembre 2007, n. 38 .

(6) Articolo aggiunto dall' art. 1 della L.R. 8 luglio 1996, n. 28 .

(7) Articolo abrogato dall' art. 89 della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 .

(8) Comma così modificato dall'art. 9 della L.R. 29 dicembre 2014, n. 41 .

(9) Lettera così modificata dall'art. 9 della L.R. 29 dicembre 2014, n. 41 .

(10) Allegato sostituito dalla L.R. 8 luglio 1996, n. 28 e così

modificato dall'art. 84 della L.R. 30 dicembre 2015, n. 29 .

(11) Voce così modificata dall'art. 84 della L.R. 30 dicembre 2015, n. 29 .

(12) Percentuale così sostituita dall'art. 84 della L.R. 30 dicembre 2015, n.29 .

(13) Denominazione voce così sostituita dall'art. 84 della L.R. 30 dicembre 2015, n. 29 .

(14) Percentuale così sostituita dall'art. 84 della L.R. 30 dicembre 2015, n. 29 .

(15) Nota così sostituita dall'art. 84 della L.R. 30 dicembre 2015, n. 29 .

(16) Comma così sostituito dall'art. 43 della L.R. 28 giugno 2017, n. 15.

(17) Comma così modificato dall'art. 43 della L.R. 28 giugno 2017, n. 15.