

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE N. 755 DI DATA 6.4.2001

(B.U. n. 17 del 24.4.2001)

Legge provinciale 5.9.1991 n. 22 come modificata con la legge provinciale 11 settembre 1998, n.10 "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio", articolo 108 – aggiornamento dei costi medi delle costruzioni e nuova individuazione delle categorie tipologiche residenziali

Il Relatore comunica:

la legge provinciale 5 settembre 1991 n. 22 e s.m. concernente "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio", che disciplina, tra l'altro la materia dei contributi e degli oneri di urbanizzazione, prevede la corresponsione al comune, da parte del richiedente la concessione edilizia, di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e del costo di costruzione.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria, di quelli di urbanizzazione secondaria, nonché del costo di costruzione è pari, ciascuna, ad un terzo del complessivo contributo di concessione.

La L.P. 22/91, prima che venisse modificata con la L.P. 11 settembre 1998 n.10, prevedeva che il costo medio di costruzione degli edifici residenziali fosse riferito a metro cubo vuoto per pieno e tenesse conto del costo medio stabilito per l'edilizia agevolata, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di edilizia abitativa.

Inoltre, la stessa normativa previgente faceva riferimento alle disposizioni provinciali in materia di edilizia abitativa agevolata per l'identificazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive proprie della categoria residenziale di base (categoria A/1).

Con le modifiche apportate dalla L.P. 10/98 l'aggiornamento annuale del costo medio di costruzione non è più legato alle norme in materia di edilizia abitativa agevolata, ma viene calcolato sulla base degli indici ISTAT riferiti alla città di Trento.

Anche con riferimento alla differenziazione tra le categorie tipologiche residenziali è stata prevista la possibilità di individuare nuove categorie non più necessariamente legate alle disposizioni in materia di edilizia abitativa per quanto riguarda la categoria tipologica di base.

L'articolo 108 della legge demanda alla Giunta provinciale, oltre alla determinazione delle categorie tipologico-funzionali, anche il compito di stabilire annualmente il costo medio delle costruzioni, ai fini del calcolo, ad opera del comune, del contributo di concessione.

Con deliberazione n. 7196 del 5 novembre 1999 la Giunta provinciale ha stabilito i nuovi costi medi di costruzione per le diverse categorie tipologico-funzionali attualmente vigenti, mantenendo la differenziazione della "Categoria A – Edilizia residenziale" in quattro sottocategorie: "A1 – Edilizia residenziale stabile di tipo economico-popolare"; "A2 – Edilizia residenziale di tipo superiore ed edilizia residenziale ad uso turistico stagionale e non continuativo"; "A3 – Edilizia residenziale di lusso ed infine A4 – Edilizia alberghiera".

Per quanto concerne la categoria tipologica di base A1, individuata in riferimento all'edilizia a scopo abitativo primario (prima casa), si è constatato che nel corso degli anni essa ha avuto un'applicazione quasi esclusivamente limitata alle costruzioni unifamiliari o bifamiliari ovvero a quelle realizzate da cooperative edilizie nel rispetto dei limiti dimensionali previsti dalle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia abitativa agevolata. Tale categoria non si presta ad una applicazione anche alle costruzioni realizzate dalle imprese edilizie per due ordini di motivi. In primo luogo, dal punto di vista formale, il contributo di concessione deve essere corrisposto dal titolare della concessione edilizia al momento del suo rilascio. Ne consegue che anche l'accertamento della presenza dei requisiti per riconoscere la categoria A1 avviene al momento del rilascio della concessione; l'impresa evidentemente non può dimostrare in quel momento di destinare le unità abitative da realizzare a soggetti in possesso dei requisiti per la prima casa e quindi è tenuta a pagare il contributo sulla base della categoria A2. In secondo luogo la verifica in merito alla effettiva destinazione delle unità immobiliari a soggetti in possesso dei requisiti per la prima casa è estremamente complessa. La difficoltà da parte dei comuni di verificare concretamente la sussistenza dei requisiti richiesti ha costituito un ulteriore elemento per ridurre l'applicazione della categoria A 1 rispetto alla A 2.

Considerato quindi che il mantenimento dell'attuale differenziazione fra categoria A1 e A2 non risulta più giustificato rispetto agli effetti concretamente prodotti, si è orientati a prevedere un'unica categoria residenziale di base per le costruzioni destinate a scopo abitativo, ferma restando la distinzione rispetto all'edilizia residenziale di lusso e all'edilizia alberghiera, al fine di semplificare il calcolo del contributo di concessione da parte dei comuni. Questa scelta tiene altresì conto del fatto che già esistono numerose altre forme di agevolazioni per la prima casa, quali i contributi previsti dalle norme provinciali in materia di edilizia abitativa, le agevolazioni fiscali per la prima casa e le esenzioni totali e parziali dal contributo di concessione previste dall'articolo 111 della L.P. 22/91. Si ritiene che tali agevolazioni, cui si aggiungono gli interventi dell'ITEA, possano considerarsi sufficienti per favorire l'acquisto e la realizzazione della prima casa ovvero il possesso di una abitazione idonea da parte di soggetti che ne risultano privi, anche in considerazione del fatto che attualmente nella realtà provinciale non si assiste ad una situazione di vera emergenza derivante dalla carenza di case a scopo abitativo primario. L'obiettivo che la Provincia intende privilegiare nei prossimi anni è quello di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, anche mediante progetti di riqualificazione dei quartieri realizzati negli anni 50 e 60 caratterizzati da una qualità architettonica scadente.

Tenuto conto altresì che in seguito alle modifiche apportate all'articolo 108 della L.P. 22/91 il costo di costruzione riferito a metro cubo vuoto per pieno non è più riferito a quello stabilito annualmente ai sensi delle disposizioni in materia di edilizia agevolata, si intende rideterminare il costo di costruzione base per l'edilizia residenziale tenendo conto dei costi medi determinati dall'ITEA per la realizzazione di edifici residenziali. Tali costi, determinati applicando il prezziario ufficiale della Provincia per le opere pubbliche, come è stato precisato dall'ITEA con nota di data 30 gennaio 2001, prot. n. 887, variano dal lire 430.000 (pari a 222,07 Euro) a lire 460.000 (pari a 237,57 Euro) per le nuove costruzioni e da lire 450.000 (pari a 232,40 Euro) a lire 480.000 (pari a 247,89 Euro) per le ristrutturazioni. Tali costi si riferiscono ai soli lavori di costruzione, con esclusione del costo dell'area, degli oneri fiscali e delle spese di amministrazione. Tenuto peraltro conto che l'ITEA opera in regime di lavori pubblici e quindi a costi leggermente superiori rispetto alle imprese private, detti costi possono essere ridotti di circa il 10 %. Effettuando una media dei costi sostenuti dall'ITEA e riducendo l'importo di circa il 10 %, si arriva ad uno costo di costruzione base che, mediante arrotondamento, è determinabile in lire 400.000 (pari a 206,58 Euro) a metro cubo vuoto per pieno corrispondente al costo di costruzione base per la nuova categoria unificata "A1/2 – Edilizia residenziale".

I comuni con il regolamento per l'applicazione del contributo di concessione potranno in ogni caso prevedere sub categorie all'interno della nuova categoria residenziale unificata, differenziando per ciascuna sub categoria la percentuale rispetto al costo medio di costruzione.

Per la categoria A 3 - Edilizia residenziale di lusso, il costo di costruzione è stabilito in lire 520.000 (pari a 268,55 Euro) corrispondente ad un aumento del 30 % rispetto alla categoria base unificata.

Per la categoria A 4 - Edilizia alberghiera, il costo di costruzione e parificato a quello dell'edilizia residenziale base, pari a lire 400.000 a mc. (pari ad Euro 206,58), dato che l'attuale costo di costruzione di lire 370.000 a mc. non può essere mantenuto ad un livello inferiore a quello dell'edilizia residenziale. Questo aumento risulta ancor più giustificato se si tiene conto che il costo di costruzione minimo a metro cubo vuoto per pieno per il settore alberghiero è stato determinato in lire 750.000 (pari ad Euro 389,13) dalla Commissione tecnica per il Turismo ai fini della determinazione dell'entità della spesa ammissibile alle agevolazioni di cui alla legge provinciale 13 dicembre 1999, n. 6.

Per le rimanenti categorie tipologico-funzionali, riguardanti i complessi ricettivi turistici all'aperto e l'edilizia per attività produttive e per il settore terziario, viene mantenuta la distinzione preesistente, provvedendo all'adeguamento dei valori vigenti in base all'aumento dell'indice ISTAT per la città di Trento verificatosi nel periodo luglio 1999 – dicembre 2000, pari al 2%.

Le nuove categorie residenziali ed i relativi costi di costruzione si applicano a decorrere dall'adeguamento dei regolamenti comunali sull'applicazione del contributo di concessione che dovrà comunque avvenire entro il 31 dicembre 2001. Decorso tale periodo, qualora non si sia provveduto all'adeguamento dei regolamenti comunali, le nuove categorie (A1/2, A3 e A4) ed i relativi costi di costruzione si applicano anche in deroga ai regolamenti comunali vigenti, ed il contributo è calcolato applicando alle singole categorie la percentuale massima del 15 % di cui all'articolo 108 della L.P. 22/91.

In attesa dell'adeguamento dei regolamenti comunali, continuano ad applicarsi le vecchie categorie di cui alla deliberazione n. 7196 del 5 novembre 1999, con i costi di costruzione aumentati dell'incremento dell'indice ISTAT del 2%.

Tutto ciò premesso, si propone pertanto di individuare i nuovi costi medi di costruzione, arrotondando ove occorra, i valori per eccesso alle mille lire, suddivisi per le seguenti categorie tipologico-funzionali:

A: *edilizia residenziale*

B: *complessi ricettivi turistici all'aperto*

C: *edilizia per attività produttive e per il settore terziario*

A:EDILIZIA RESIDENZIALE

Vi rientrano tutte le costruzioni destinate alla residenza, sia stabile che stagionale e non continuativa, suddivise nelle seguenti categorie tipologico-funzionali:

A1/2 - Edilizia residenziale

sono comprese tutte le costruzioni destinate a scopo abitativo, purchè non qualificate di lusso (A3).

Il costo medio di costruzione riferito a metro cubo vuoto per pieno, è stabilito in Lire 400.000, pari a Euro 206,58.

Il contributo di concessione, potendo variare in base all'art. 108 tra il 5% ed il 15% del costo medio di costruzione, sarà pari ad una somma compresa tra L. 20.000, pari a Euro 10,33, a metro cubo e L. 60.000, pari a Euro 30,99, a metro cubo, secondo la percentuale determinata da ciascun comune.

A3 - Edilizia residenziale di lusso:

rientrano in questa categoria gli edifici classificati di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969.

Il costo medio di costruzione riferito a metro cubo vuoto per pieno è stabilito in Lire 520.000, pari a Euro 268,55.

Il contributo di concessione, potendo variare in base all'art. 108 tra il 5% ed il 15% del costo medio di costruzione, sarà pari ad una somma compresa tra Lire 26.000, pari a Euro 13,42, a Lire 78.000, pari a Euro 40,28 a mc, secondo la percentuale determinata da ciascun comune.

A4 - Edilizia alberghiera:

rientrano in questa categoria tutti i pubblici esercizi disciplinati dalla legge provinciale 6 novembre 1981 n. 23, quali gli alberghi o hotel, gli alberghi garni, i motel e gli alberghi residenziali, nonché le strutture agli stessi assimilabili.

Si è pertanto ritenuto di mantenere un costo medio di costruzione unico per tutte le categorie degli esercizi alberghieri.

Il costo medio di costruzione riferito a metro cubo vuoto per pieno è aggiornato a L. 400.000 (quattrocentomila) a mc., pari ad Euro 206,58.

Il contributo di concessione potrà pertanto variare da L. 20.000, pari ad Euro 10,33, a L. 60.000, pari ad Euro 30,99 a mc, secondo la percentuale determinata da ciascun Comune.

B) COMPLESSI RICETTIVI TURISTICI ALL'APERTO

Rientrano in questo settore i campeggi ed in generale tutti quei complessi ricettivi all'aperto che ospitano turisti dotati di mezzi di pernottamento e di soggiorno mobile autonomo, oppure che offrono una quota della ricettività in allestimenti o mezzi di pernottamento fissi o mobili.

Il costo medio di costruzione, determinato comprendendo le aree occupate dalle strutture accessorie al campeggio (docce, servizi igienici, negozi, ristoranti, bar pizzerie, ecc.) per metro quadrato di superficie di area occupata è aggiornato a L. 68.000 (sessantottomila), pari a Euro 35,12.

Il contributo di concessione commisurato alle sole opere di urbanizzazione primaria e secondaria sarà compreso tra il 5% ed il 15% del costo di costruzione, ridotto di 1/3, e pertanto, potrà variare da L. 2.300.=, pari a Euro 1,18, a L. 6.800.=, pari a Euro 3,51, a mq, secondo la percentuale determinata da ciascun comune.

Per le strutture edilizie ricettive permanenti presenti all'interno dei complessi ricettivi turistici all'aperto, il costo medio di costruzione è invece riferito a metro cubo vuoto per pieno e corrisponde a quello dell'edilizia residenziale, categoria A4 - edilizia alberghiera - e quindi potrà variare da L. 20.000.=, pari a Euro 10,33, a L. 60.000.=, pari a Euro 30,99, a mc, secondo la percentuale determinata da ciascun comune.

C: EDILIZIA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E PER IL SETTORE TERZIARIO

Vi rientrano tutti gli impianti destinati ad attività agricole, industriali, ivi compresi gli impianti di risalita, artigianali e di trasporto, nonché tutte le costruzioni o impianti destinati ad attività direzionali, commerciali, ivi compresi i pubblici esercizi, e ad attività dirette alla prestazione di servizi.

Il costo medio di costruzione, riferito a metro quadrato di superficie utile di calpestio, viene fissato per ciascuna delle seguenti categorie tipologico-funzionali:

C1 - *Manufatti per attività agricole (destinate alla trasformazione, conservazione e/o valorizzazione dei prodotti del suolo e dell'allevamento quali caseifici, cantine, oleifici, segherie, ecc., allevamenti industriali nonché nuovi edifici da destinare ad agriturismo), industriali, artigianali, di trasporto, impianti di risalita e commercio all'ingrosso.*

L'articolo 109, comma 1, della legge specifica che l'onerosità della concessione per gli impianti produttivi elencati alle lettere a), b), c) e d) è commisurata esclusivamente all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria.

Ad altri e differenti interventi, quali ad esempio gli edifici realizzati ex novo da destinare ad esercizi agrituristici, che dovessero rientrare nella categoria C1 (salvo specifiche previsioni di esenzione) deve quindi essere applicato il contributo di concessione per intero e cioè commisurato alle spese di urbanizzazione primaria, secondaria ed al costo di costruzione.

Il costo medio di costruzione viene aggiornato a L. 437.000 (quattrocentotrentasettemila), pari a Euro 225,72.

Il contributo di concessione, sarà compreso tra il 5% ed il 15% del costo medio di costruzione e potrà variare, quindi, da L. 21.900 arrotondate alle cento lire in eccesso, pari a Euro 11,31, a L. 65.600 arrotondate alle cento lire in eccesso, pari a Euro 33,88, a mq. , secondo la percentuale determinata da ciascun Comune. Nei casi in cui il contributo sia commisurato alle sole spese di urbanizzazione primaria la somma dovrà essere ridotta di 2/3, e pertanto potrà variare da L. 7.300, pari a Euro 3,77, a L. 21.900, pari a Euro 11,31, arrotondate alle cento lire in eccesso a mq.

C2 - *Manufatti commerciali (pubblici esercizi, bar, ristoranti, negozi, ecc.), direzionali, e destinati alla prestazione di servizi (uffici, studi professionali, banche, magazzini ecc.).*

Il costo medio di costruzione è aggiornato a L. 1.236.000.= (unmilione duecentotrentaseimila), pari a Euro 638,42.

Il contributo di concessione, commisurato alle sole spese di urbanizzazione primaria ed al costo di costruzione, sarà compreso tra il 5% ed il 15% del costo di costruzione, ridotto di 1/3 e pertanto potrà variare da L. 41.200, pari a Euro 21,28, e L. 123.600, pari a Euro 63,84 a mq, secondo la percentuale determinata da ciascun Comune.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA PROVINCIALE

- udito il Relatore;

- visti gli atti citati in premessa;
- visti gli articoli 106, 107, 108, 109 e 110 della legge provinciale 5 settembre 1991 n. 22, come modificata dalla L.P. 11 settembre 1998 n. 10, concernente "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio";
- vista la propria deliberazione n. 7196 del 5 novembre 1999;
- a voti unanimi, legalmente espressi,

d e l i b e r a

- 1) di definire come indicato in premessa le nuove categorie dell'edilizia residenziale ed i relativi costi di costruzione;
- 2) di determinare altresì, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 106 della legge provinciale 5 settembre 1991 n. 22, come modificata dalla L.P. 11 settembre 1998 n. 10, concernente "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio", i seguenti costi medi di costruzione, distinti per categorie tipologico-funzionali, al fine della determinazione, da parte dei comuni, del contributo da corrispondere in sede di rilascio della concessione edilizia nonché nel caso di autorizzazione edilizia onerosa ovvero di presentazione di denuncia di inizio di attività onerosa:

A: EDILIZIA RESIDENZIALE

categoria **A1/2** edilizia residenziale:

Lire 400.000, pari a Euro 206,58 al mc;

categoria **A3** edilizia residenziale di lusso:

Lire 520.000, pari a Euro 268,55 a mc.;

categoria **A4** edilizia alberghiera:

Lire 400.000, pari a Euro 206,58 al mc;

B) COMPLESSI RICETTIVI TURISTICI ALL'APERTO

area: Lire 68.000.= (sessantottomila) pari a Euro 35,12 al mq;

strutture ricettive permanenti:

Lire 400.000.= (quattrocentomila) pari a Euro 206,58 al mc;

C) EDILIZIA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E PER IL SETTORE TERZIARIO

categoria **C1** manufatti per attività agricole, industriali, artigianali, di trasporto e impianti

di risalita e commercio all'ingrosso:

Lire 437.000.= (quattrocentotrentasettemila), pari ad Euro 225,72 al mq;

categoria **C2** manufatti commerciali, direzionali e destinati alla prestazione di servizi;

Lire 1.236.000.= (unmilione duecentotrentaseimila), pari a Euro 638,42 al mq;

- 2) di precisare che le nuove categorie residenziali ed i relativi costi di costruzione si applicano a decorrere dall'adeguamento alla presente deliberazione dei regolamenti comunali sull'applicazione del contributo di concessione che dovrà comunque avvenire entro il 31 dicembre 2001. Decorso tale termine, qualora non si sia

provveduto all'adeguamento dei regolamenti comunali, le nuove categorie ed i relativi costi di costruzione (A1/2, A3 e A4) si applicano anche in deroga ai regolamenti comunali vigenti ed il contributo è calcolato applicando alle singole categorie la percentuale massima del 15 % di cui all'articolo 108 della L.P. 22/91;

3)di stabilire che in attesa dell'adeguamento dei regolamenti comunali, ai sensi del precedente numero 2), alle concessioni ed alle autorizzazioni edilizie onerose non ancora rilasciate alla data di pubblicazione della presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Trentino - Alto Adige nonché alle denunce di inizio di attività onerose presentate dopo tale data continuano ad applicarsi le vecchie categorie A1, A2, A3 e A4, di cui alla deliberazione n. 7196 del 5 novembre 1999, con i costi di costruzione aumentati dell'incremento dell'indice ISTAT del 2%, come di seguito specificato:

A1 - Edilizia residenziale stabile di tipo economico/popolare

Costo di costruzione aggiornato a Lire 316.000.= (trecentosedicimila) pari ad Euro 163,22, a mc.;

A2 - Edilizia residenziale di tipo superiore ed edilizia residenziale e ad uso turistico stagionale e non continuativo

Costo di costruzione aggiornato a Lire 441.000.= (quattrocentoquarantunomila), pari a Euro 227,78, a mc.;

A3 - Edilizia residenziale di lusso

Costo di costruzione aggiornato a Lire 473.000.= (quattrocentosettantatremila), pari a Euro 244,31;

A4 - Edilizia alberghiera

Costo di costruzione aggiornato a Lire 378.000.= (trecentosettantottomila), pari a Euro 195,24.

4)di disporre la pubblicazione della presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Trentino - Alto Adige;

- - - - -