



## PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Reg.delib.n. **1132**

Prot. n. 198/11-L

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE

#### O G G E T T O:

Legge provinciale 4 marzo 2010, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio): Articolo 115 (Contributo di concessione) - Aggiornamento del costo medio di costruzione per l'anno 2011. - Chiarimenti per l'applicazione del contributo di concessione - prot. 198/11L

Il giorno **27 Maggio 2011** ad ore **10:05** nella sala delle Sedute  
in seguito a convocazione disposta con avviso agli assessori, si è riunita

#### LA GIUNTA PROVINCIALE

sotto la presidenza del

**PRESIDENTE**

**LORENZO DELLAI**

Presenti:

**VICE PRESIDENTE**  
**ASSESSORI**

**ALBERTO PACHER**  
**MARTA DALMASO**  
**MAURO GILMOZZI**  
**LIA GIOVANAZZI BELTRAMI**  
**TIZIANO MELLARINI**  
**ALESSANDRO OLIVI**  
**UGO ROSSI**

Assenti:

**FRANCO PANIZZA**

Assiste:

**LA DIRIGENTE**

**PATRIZIA GENTILE**

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta

Il relatore comunica:

L'articolo 115 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio), s.m., disciplinante la materia dei contributi e degli oneri di urbanizzazione per il rilascio dei titoli edilizi abilitativi, prevede la corresponsione al Comune, da parte del richiedente la concessione edilizia e/o della denuncia di inizio attività che comportano un aumento del carico urbanistico, di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione (primaria e secondaria) ed al costo di costruzione, salvi i casi espressamente previsti dalla legge urbanistica.

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

L'articolo 115, comma 4, della legge urbanistica provinciale, prevede che con regolamento siano individuati gli interventi che determinano un aumento del carico urbanistico e richiedono il pagamento del contributo di concessione, le modalità ed i termini per il pagamento del contributo anche in relazione al titolo edilizio richiesto, le diverse categorie tipologico-funzionali degli interventi edilizi, distinguendo, nell'ambito delle categorie residenziali, la residenza ordinaria da quella per il tempo libero e vacanze di cui all'articolo 57 della l.p. 1/2008 ed i criteri per la determinazione del costo di costruzione per ciascuna delle categorie tipologico-funzionali di cui alla lettera c), da effettuare con deliberazione della Giunta provinciale soggetta ad aggiornamento annuale in base all'andamento degli indici ISTAT.

Con decreto del Presidente della Provincia n. 18-50/Leg. di data 13 luglio 2010 si è provveduto a dare attuazione, tra l'altro, alle disposizioni di cui all'articolo 115 della legge provinciale n. 1 del 2008. In particolare, l'articolo 53 (Criteri per la determinazione del costo di costruzione) del citato regolamento provinciale ha previsto che, ai sensi dell'articolo 115, comma 4, lettera d) della legge urbanistica provinciale, i costi medi di costruzione sono determinati con deliberazione della Giunta provinciale soggetta ad aggiornamento annuale in base all'andamento degli indici ISTAT nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) Categoria A – Edilizia residenziale: il costo medio di costruzione è calcolato a metro cubo vuoto per pieno, in base alla categoria tipologico-funzionale di appartenenza, comprensivo quindi di tutto il volume che si prevede di edificare entro e fuori terra misurato dal piano di calpestio più basso all'estradosso dell'ultimo solaio o del tetto, escluso il manto di copertura, nel caso che il sottotetto sia usufruibile;
- b) Categoria B – Complessi ricettivi turistici all'aperto: il costo medio di costruzione è riferito a metro quadrato di area occupata comprese le strutture accessorie al campeggio ad eccezione dell'area occupata dalle strutture edilizie ricettive permanenti presenti all'interno dei complessi ricettivi turistici all'aperto, per le quali il costo medio di costruzione è invece riferito a metro cubo vuoto per pieno e corrisponde a quello previsto per la Categoria A4 – Edilizia alberghiera;
- c) Categoria C – Edilizia per attività produttive e per il settore terziario: il costo medio è riferito a metro quadrato di superficie utile di calpestio eventualmente distinto per le relative categorie tipologico-funzionali.

L'ultimo aggiornamento dei costi medi di costruzione per le diverse categorie tipologico-funzionali è stato quello relativo all'anno 2007, approvato da parte della Giunta provinciale con deliberazione n. 2276 di data 19 ottobre 2007. Per quanto attiene agli anni successivi non si è provveduto ad aggiornare il contributo di concessione ai sensi di quanto stabilito dall'articolo 9 della legge provinciale 28 marzo 2009, n. 2 (Disposizioni per l'assestamento del bilancio annuale 2009 e

pluriennale 2009-2011 della Provincia autonoma di Trento – Legge finanziaria di assestamento 2009). Il predetto articolo ha, infatti, previsto che per contenere i costi a carico dei cittadini e degli altri soggetti pubblici e privati, la Giunta provinciale è autorizzata a non adottare, nel 2009, i provvedimenti di adeguamento relativi a tariffe, contributi, diritti, canoni od altri costi, comunque denominati, anche quando il loro aggiornamento è obbligatoriamente previsto dalla legge.

In seguito alla piena entrata in vigore della legge urbanistica provinciale, per effetto delle disposizioni attuative di cui al regolamento provinciale sopra citato, si ritiene ora necessario procedere all'aggiornamento dei costi medi di costruzione per le diverse categorie tipologico-funzionali, fissati con la sopra citata deliberazione della Giunta provinciale n. 2276 di data 19 ottobre 2007, in base all'ultimo indice ISTAT disponibile (III trimestre 2010) concernente il costo di costruzione di un fabbricato residenziale, pari al 2,1%.

Ai sensi dell'articolo 49, comma 2, del decreto del Presidente della Provincia n. 18-50/Leg. di data 13 luglio 2010 è data facoltà ai comuni di prevedere, specificandone i requisiti, delle sub-categorie all'interno delle categorie individuate, al fine di attribuire loro percentuali diverse del costo medio di costruzione, nel rispetto dei limiti fissati dalla deliberazione della Giunta provinciale di cui all'articolo 48, comma 2, lettera b).

Ai fini del calcolo ad opera delle Amministrazioni comunali del contributo di concessione, l'articolo 115 della legge urbanistica provinciale, fissa al comma secondo l'incidenza del contributo di concessione in percentuale rispetto al valore del costo di costruzione prevedendo un tasso percentuale che varia da un minimo del 5 per cento ad un massimo del 20 per cento del valore del costo medio di costruzione per ogni categoria tipologico-funzionale.

Per quanto concerne la decorrenza di applicazione dei nuovi costi di costruzione stabiliti dalla presente deliberazione, atteso che in seguito alla nuova disciplina in materia di rilascio della concessione edilizia prevista dalla legge provinciale n. 1 del 2008, come modificata con la legge provinciale n. 4 del 2010, sono assicurati termini certi entro i quali i comuni devono rilasciare la concessione edilizia, si ritiene opportuno stabilire, a modifica di quanto previsto nei corrispondenti provvedimenti di attuazione della previgente legge urbanistica provinciale n. 22 del 1991, che i presenti nuovi costi di costruzione si applicano alle concessioni edilizie e denunce di inizio di attività per le quali il comune non abbia ancora determinato il contributo di concessione in via definitiva, ai sensi di quanto stabilito dall'articolo 102 della l.p. n. 1 del 2008 e dell'Allegato 1 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2019 del 3 settembre 2010.

Tutto ciò premesso, si propone pertanto di individuare i nuovi costi medi di costruzione e le nuove percentuali del contributo di concessione suddivisi, in base all'articolo 49 del D.P.P. n. 18-50 /Leg. di data 13 luglio 2010, 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- Edilizia residenziale ordinaria:

rientrano in questa categoria, purché non qualificate di lusso (Categoria A3), le seguenti costruzioni:

a) nei comuni individuati dalla Giunta provinciale ai sensi dell'articolo 57 della l.p. n. 1 del 2008 (ex articolo 18sexies della l.p. n. 22 del 1991), quelle adibite a residenza ordinaria secondo quanto previsto dal medesimo articolo e/o comunque non rientranti nella categoria A2;

b) nei comuni diversi da quelli di cui alla lettera a), tutte le costruzioni destinate a scopo abitativo;

c) in tutti i comuni, quelle di cui all'articolo 61 della l.p. n. 1 del 2008 (ex articolo 24bis della l.p. n. 22 del 1991).

Il costo medio di costruzione riferito a metro cubo vuoto per pieno, è stabilito in 254,67 Euro, corrispondente al valore previgente di 249,43 Euro aumentato del 2,1 per cento.

Il contributo di concessione potendo variare in base all'articolo 115 tra il 5% ed il 20% del costo medio di costruzione, sarà pari ad una somma compresa tra 12,73 Euro a metro cubo e 50,93 Euro a metro cubo, secondo la percentuale determinata da ciascun comune.

#### A2 – Edilizia residenziale da destinare ad alloggi per il tempo libero e vacanze:

sono comprese tutte le costruzioni destinate ad alloggi per il tempo libero e vacanze, cioè occupate saltuariamente per vacanze, ferie, fine settimana o comunque per periodi limitati di tempo a fini turistico-ricreativi, ai sensi dell'articolo 57 della l.p. n. 1 del 2008 (ex articolo 18sexies della l.p. n. 22 del 1991), nei comuni individuati dalla Giunta provinciale ai sensi del comma 3 del medesimo articolo.

Il costo medio di costruzione riferito a metro cubo vuoto per pieno, è stabilito in 305,60 Euro, pari al costo relativo alla categoria A1 aumentato del 20 per cento.

Il contributo di concessione potendo variare in base all'articolo 115 tra il 5% ed il 20% del costo medio di costruzione, sarà pari ad una somma compresa tra 15,28 Euro a metro cubo e 61,12 Euro 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 (Caratteristiche delle abitazioni di lusso).

Il costo medio di costruzione riferito a metro cubo vuoto per pieno è stabilito in 331,07 Euro, pari al costo relativo alla categoria A1 aumentato del 30 per cento.

Il contributo di concessione potendo variare in base all'articolo 115 tra il 5% ed il 20% del costo medio di costruzione, sarà pari ad una somma compresa tra 16,55 Euro a metro cubo a 66,21 Euro a metro cubo, secondo la percentuale determinata da ciascun comune.

#### A4 - Edilizia alberghiera:

rientrano in questa categoria tutti i pubblici esercizi disciplinati dalla legge provinciale 15 maggio 2002, n. 7 e s.m., quali gli alberghi o hotel, gli alberghi-garni, i motel e gli alberghi residenziali, nonché le strutture ad essi assimilabili (esercizi extra-alberghieri). 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 254,67 Euro, corrispondente al valore previgente di 249,43 Euro aumentato del 2,1 per cento.

Il contributo di concessione potendo variare in base all'articolo 115 tra il 5% ed il 20% del costo medio di costruzione sarà pari ad una somma compresa tra 12,73 Euro a metro cubo e 50,93 Euro a metro cubo, 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 occupata è aggiornato a 43,28 Euro, corrispondente al valore previgente di 42,39 Euro aumentato del 2,1 per cento.

Il contributo di concessione commisurato alle sole opere d'urbanizzazione primaria e secondaria sarà compreso tra il 5% ed il 20% del costo di costruzione ridotto di 1/3, e pertanto, potrà variare da 1,44 Euro a metro quadrato a 5,77 Euro a metro quadrato, 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 (254,67 Euro a metro cubo) – e quindi potrà variare da 12,73 Euro a metro cubo a 50,93 Euro a metro cubo, 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, ed 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, alla conservazione e/o alla 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 116, comma 1, della legge provinciale specifica che l'onerosità della concessione per gli impianti produttivi elencati alle lettere a), b), c), d) ed e) 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 278,22 Euro, corrispondente al valore previgente di 272,50 Euro aumentato del 2,1 per cento.

Il contributo di concessione, potendo variare in base all'articolo 115 tra il 5% ed il 20% del costo medio di costruzione, sarà pari ad una somma compresa tra 13,91 Euro a metro quadrato e 55,64 Euro a metro quadrato, 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 4,64 Euro a metro quadrato a 18,55 Euro a metro quadrato.

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 786,91 Euro, corrispondente al valore previgente di 770,72 Euro aumentato del 2,1 per cento.

Il contributo di concessione, commisurato alle sole spese di urbanizzazione primaria ed al costo di costruzione, sarà compreso tra il 5% ed il 20% del costo di costruzione, ridotto di 1/3 e pertanto potrà variare da 26,23 Euro a metro quadrato e 104,92 Euro a metro quadrato, secondo la percentuale determinata da ciascun comune.

Con la presente deliberazione si intendono fornire inoltre ulteriori chiarimenti relativamente all'applicazione del contributo di concessione.

Nel caso di aumento delle unità immobiliari ai sensi dell'articolo 54 del D.P.P. n. 18-50 /Leg. di data 13 luglio 2010, l'esenzione dal pagamento del contributo di concessione per la prima abitazione ai sensi del comma 1, lettera b) e comma 2 dell'articolo 117 della l.p. n.1 del 2008, è determinata in relazione al volume da scomputare relativamente alla singola unità, calcolando l'importo da esentare in maniera proporzionale al rapporto tra il volume totale dell'edificio oggetto dell'intervento e l'importo totale dovuto, applicando la seguente proporzione:

[Importo totale dovuto (Itot) : Volume totale (Vt) = Importo della singola unità (x) : Volume singola unità (Vu)]

Ne consegue che l'importo della singola unità sarà:  $X = Itot \times Vu / Vt$

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA PROVINCIALE

- udito il relatore;
- visti gli articoli citati in premessa;
- vista la legge provinciale 5 settembre 1991 n. 22 (Ordinamento provinciale e tutela del territorio) e s.m.;
- vista la legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio);
- vista la propria deliberazione n. 2276 di data 19 ottobre 2007 (Legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 (Ordinamento urbanistico e tutela del territorio) e s.m., - Articolo 108: Aggiornamento del costo medio di costruzione per l'anno 2007);

- visto il Decreto del Presidente della Provincia n. 18-50/Leg. di data 13 luglio 2010 (Disposizioni regolamentari di attuazione della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 “Pianificazione urbanistica e governo del territorio”);
- a voti unanimi legalmente espressi,

### d e l i b e r a

- 1) di determinare per l’anno 2011 ai sensi e per gli effetti dell’articolo 115 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo 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 presentazione di denuncia di inizio di attività onerosa:

#### A: EDILIZIA RESIDENZIALE

Categoria A1 Edilizia residenziale ordinaria: 254,67 Euro a metro cubo;

Categoria A2 Edilizia residenziale per il tempo libero e vacanze: 305,60 Euro a metro cubo;

Categoria A3 Edilizia residenziale di lusso: 331,07 Euro a metro cubo;

Categoria A4 Edilizia alberghiera: 254,67 Euro a metro cubo;

#### B: COMPLESSI RICETTIVI TURISTICI ALL’APERTO

Area: 43,28 Euro a metro quadrato;

Strutture ricettive permanenti: 254,67 Euro a metro cubo;

#### C: EDILIZIA PER ATTIVITA’ PRODUTTIVE E PER IL SETTORE TERZIARIO

Categoria C1 – manufatti per attività agricole, industriali, artigianali, di trasporto ed impianti di risalita, commercio all’ingrosso e costruzioni e impianti destinati a strutture sanitarie ed assistenziali operanti in regime di convenzionamento o accreditamento con l’amministrazione pubblica: 278,22 Euro a metro quadrato.

Categoria C2 – manufatti commerciali, direzionali e destinati alla prestazione di servizi: 786,91 Euro a metro quadrato.

- 2) di precisare che i nuovi costi medi di costruzione si applicano alle concessioni edilizie e denunce di inizio di attività per le quali il comune non abbia ancora determinato il contributo di concessione in via definitiva, ai sensi di quanto stabilito dall’articolo 102 della l.p. n. del 2008 e dell’Allegato 1 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2019 del 3 settembre 2010, a decorrere dal giorno successivo alla pubblicazione del presente provvedimento nel Bollettino Ufficiale della Regione Trentino Alto Adige, anche in deroga ad eventuali disposizioni contrastanti contenute nei regolamenti comunali in materia di applicazione del contributo di concessione;

3) di disporre la pubblicazione della presente deliberazione nel Bollettino ufficiale della Regione Trentino – Alto Adige.

CB