

Ai sensi dell'articolo 180 dello Statuto del Comune città di Capodistria (Bollettino Ufficiale nn. 40/00, 30/01 e 29/03 e Gazzetta Ufficiale della RS nn. 90/05, 67/06, 39/08 e 33/18)

PROMULGO
il
DECRETO

sull'indennizzo per l'uso del terreno edificabile nel Comune città di Capodistria

Prot. n.: 422-189/2020
Capodistria, 24 novembre 2020

COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA
Il Sindaco
Aleš Bržan

Ai sensi degli articoli 218, 218/a, 218/b, 218/c, 218/č e 218/d della Legge sulla costruzione degli stabili (Sigla: ZGO-1, Gazzetta Ufficiale della RS nn. 110/02, 97/03 – Sentenza della CC, 46/04 – Sigla: ZRud-A, 47/04, 41/04 – Sigla: ZVO-1, 45/04 – Sigla: ZVZP-A, 62/04 – Sentenza della CC, 92/05 – Sigla: ZJC-B, 111/05 – Sentenza della CC, 93/05 – Sigla: ZVMS, 120/06 – Sentenza della CC, 126/07, 108/09, 61/10 – Sigla: ZRud-1, 76/10 – Sigla: ZRud-1A, 20/11 – Sentenza della CC, 57/12, 110/13, 101/13 – Sigla: ZDavNepr, 22/14 – Sentenza della CC e 19/15), degli articoli 179 e 180 della Legge sull'assetto del territorio (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 110/02, 8/03 – rett., 58/03 – Sigla: ZZK-1, 33/07 – Sigla: ZPNačrt, 108/09 – Sigla: ZGO-1C, 80/10 – Sigla: ZUPUDPP e 61/17 – Sigla: ZUreP-2), dell'articolo 56 della Legge sui terreni edificabili (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 44/97, 67/02 – Sigla: ZV-1, 110/02 – Sigla: ZUreP-1, 110/02 – Sigla: ZGO-1), dell'articolo 61 della Legge sui terreni edificabili (Gazzetta Ufficiale RSS nn. 18/84, 32/85 - rett., 33/89 e Gazzetta Ufficiale della RS nn. 24/92 – Sentenza della CC, 29/95 – Sigla: ZPDF, 44/97 – Sigla: ZSZ, 101/13 – Sigla: ZDavNepr, 22/14 – Sentenza della CC), dell'articolo 55 della Legge sull'attuazione dei bilanci di previsione della Repubblica di Slovenia per gli anni 2020 e 2021 (Sigla: ZIPRS2021, Gazzetta Ufficiale della RS nn. 75/19, 61/20 – Sigla: ZDLGPE e 133/20) e in virtù dell'articolo 27 dello Statuto del Comune città di Capodistria (Bollettino Ufficiale nn. 40/00, 30/01, 29/03 e Gazzetta Ufficiale della RS nn. 90/05, 67/06, 39/08 e 33/18), il Consiglio del Comune città di Capodistria, riunitosi alla seduta il 23 novembre 2020, approva il seguente

DECRETO
sull'indennizzo per l'uso del terreno edificabile nel Comune città di Capodistria

I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1
(Oggetto del decreto)

- 1.1 Per l'uso del terreno edificabile nel Comune città di Capodistria vige l'obbligo di pagare un indennizzo (nel testo a seguire: indennizzo).
- 1.2 Il decreto stabilisce:
 - le aree, in cui si paga l'indennizzo;
 - i criteri per la determinazione dell'ammontare dell'indennizzo;
 - i contribuenti, tenuti a pagare l'indennizzo;
 - l'ammontare dell'indennizzo;
 - l'esonero dal pagamento dell'indennizzo;
 - le disposizioni penali, e
 - le disposizioni transitorie e finali.

Articolo 2

(Definizione di terreno edificabile e di infrastruttura pubblica)

- 2.1 L'indennizzo va corrisposto per il terreno edificabile edificato e non edificato.
- 2.2 Si considerano terreni edificabili edificati, i terreni suddivisi in lotti sui quali sono costruiti edifici e strutture di ingegneria civile che non sono parte dell'infrastruttura pubblica economica e i terreni sui quali ha avuto inizio, in base concessione edilizia definitiva, la costruzione di edifici e strutture di ingegneria civile che non sono parte dell'infrastruttura pubblica economica. Nel caso in cui per l'edificio non sia stato ancora delimitato il lotto edificabile, si considera terreno edificato, fino alla determinazione del lotto edificabile, la superficie del lotto sul quale sorge l'edificio (fundus) moltiplicato per il coefficiente 1,5, la superficie restante è ritenuta lotto di terreno edificabile non edificato.
- 2.3 Sono terreni edificabili non edificati i terreni sui quali lo strumento urbanistico attuativo prevede la costruzione di edifici ovv. edifici residenziali e commerciali non destinati ai bisogni della sanità, dell'assistenza sociale e dell'infanzia, della scuola, della cultura, della scienza, dello sport e della pubblica amministrazione e che su essi è permessa la costruzione di edifici e strutture di ingegneria civile che non sono edifici dell'infrastruttura pubblica economica e che non sono destinati a soddisfare i bisogni della sanità, dell'assistenza sociale e dell'infanzia, della scuola, della cultura, della scienza, dello sport e della pubblica amministrazione.
- 2.4 Sono ritenute superfici commerciali, quale parte di terreni edificabili edificati, ai sensi del presente decreto, anche i depositi all'aperto, i parcheggi interni, ed i parcheggi permanenti a pagamento o in affitto, le officine all'aperto, i mercati, i chioschi, i giardini dei ristoranti, le aree fieristiche, i campeggi, i campi da tennis, le piscine all'aperto e gli stabilimenti balneari, tutte le superfici all'aperto, adibite allo sport e alla ricreazione, dove si svolgono attività redditizie, le cave di pietra e di sabbia, gli edifici commerciali dei marina e dei porti, le superfici di movimentazione dei marina e dei mandracchi, le altre superfici di movimentazione, nonché tutte le altre infrastrutture che secondo le prescrizioni non appartengono alle infrastrutture pubbliche economiche e alle quali si attribuisce un punteggio in funzione della tipologia di utilizzo o di destinazione, come stabilito dal decreto. Questo non include gli stabili che hanno carattere di arredo urbano.
- 2.5 Fanno parte dell'infrastruttura pubblica gli edifici e le reti direttamente finalizzate alla realizzazione di servizi pubblici economici nel settore del servizio pubblico comunale, della gestione delle acque, della tutela dell'ambiente, dell'energia, dei trasporti e delle comunicazioni e di altre strutture se così stabilito dalla legge.
- 2.6 Fanno parte dell'infrastruttura pubblica anche le vie cittadine, i mercati, i campi da gioco, i parcheggi, i cimiteri, i parchi, le aree del verde pubblico, le superfici ricreative e le altre superfici pubbliche la cui fruizione è destinata a tutti e alle stesse condizioni.
- 2.7 È ritenuto impianto dell'infrastruttura pubblica economica quell'impianto di ingegneria civile che concorre a formare la rete che serve a un determinato tipo di servizio pubblico economico di rilevanza nazionale o locale oppure che crea una rete di utilità pubblica.

II AREE, IN CUI SI PAGA L'INDENNIZZO

Articolo 3

(Criteri per la determinazione delle aree e suddivisione delle stesse)

- 3.1 Le aree dei terreni edificabili, per le quali si paga l'indennizzo, sono definite secondo criteri che tengono conto dell'ubicazione e di altri vantaggi dei singoli terreni, come segue:
- la concentrazione delle funzioni pubbliche e delle attività commerciali,
 - lo sfruttamento della zona,

- il degrado della zona urbana,
- l'accessibilità con i mezzi di trasporto pubblico,
- la dotazione di infrastrutture,
- la destinazione d'uso prevista dal documento urbanistico in vigore,
- la configurazione del terreno, e
- la strategia di sviluppo delle singole zone.

3.2 Le aree di cui al primo comma del presente articolo sono:

Area I: L'area del centro storico di Capodistria;

Area II: La fascia costiera dalla foce del fiume Risano al confine comunale con il comune di Isola, che comprende la zona della foce del fiume Risano, la tangenziale nord, il Marina di Capodistria, lo stabilimento balneare cittadino, gli edifici del centro storico delimitati dalla linea che va dallo stabilimento balneare cittadino all'albergo Koper, la vecchia strada di accesso a Semedella, l'albergo Žusterna con lo stabilimento balneare e il tratto di costa fino al confine comunale del comune di Isola;

Area III: L'area degli abitati ovv. parte di abitati, come segue: Barisoni, Colombano, Crevatini, Spodnje Škofije (Na Baredih, Pri Biščaku, Moretini, Valmarin, Forteca), Zgornje Škofije, la fascia costiera dall'ospedale di Isola, Giusterna, Al castelletto, Monte Marco, Semedella, parte dell'abitato di Capodistria dal cimitero cittadino fino a Bertocchi, l'agglomerato di Bertocchi sopra l'autostrada e l'abitato di Prade;

Area IV: I terreni edificabili adiacenti al centro storico di Capodistria, le zone destinate ad attività centrali e produttivo-commerciali e le aree ad uso urbano promiscuo, come segue:

Area IV/A – la parte suburbana della città di Capodistria,

Area IV/B – le aree suburbane della attività centrali,

Area IV/C – il porto con la stazione merci di Sermino,

Area IV/D – l'area destinata all'energetica e ai servizi comunali di Sermino,

Area IV/E – la riserva naturale di Val Stagnon;

Area V: I terreni edificabili densamente edificati situati nei centri locali con maggior rilevanza di sviluppo e nelle zone suburbane di Capodistria: la restante parte dell'abitato di Spodnje Škofije e parte degli agglomerati di Dekani, Pobegi, Čežarji, Salara e Olmo;

Area VI: I terreni edificabili per la maggior parte edificati in agglomerati suburbani e nei centri locali di: Gažon, Šmarje, Pomjan, Marezige, Sv. Anton e l'area di Manžan, Campel, Vanganel e Bossamarino;

Area VII: I terreni edificabili per la maggior parte edificati al di fuori di agglomerati suburbani e centri locali;

Area VIII: I centri abitati locali con terreni edificabili per la maggior parte edificati;

Area IX: I centri abitati locali minori con terreni edificabili meno edificati;

Area X: La zona industriale e artigianale di Sermino.

Articolo 4 (Allegati grafici delle aree)

4.1 I confini dettagliati delle aree di cui all'articolo precedente, per le quali si paga l'indennizzo per l'uso dei terreni edificabili, sono visibili dagli allegati grafici che sono disponibili per la consultazione presso l'unità organizzativa del Comune, competente all'indennizzo in oggetto.

III CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELL'AMMONTARE DELL'INDENNIZZO

Articolo 5

(Tipi di criteri per la determinazione dell'ammontare dell'indennizzo)

5.1 Per determinare l'ammontare dell'indennizzo si applicano i seguenti criteri:

- 1 l'attrezzamento dell'area interessata con la rete di infrastrutture comunali, altre strutture e impianti, nonché la possibilità di allacciamento a dette strutture e impianti,
- 2 l'ubicazione e la destinazione d'uso, nonché l'utilizzo razionale del terreno edificabile,
- 3 i vantaggi dell'ubicazione in relazione all'opportunità di reddito nell'ambito di attività commerciali.

Articolo 6

(Attrezzamento)

6.1 L'attrezzamento del terreno edificabile con infrastrutture comunali ed altre strutture e impianti e la possibilità di allacciamento agli stessi è valutato con il seguente punteggio:

Denominazione dell'infrastruttura	Gruppi di fabbricati e lotti di terreni edificabili (come determinati nell'articolo 7 del presente decreto)					
	a	b	c	d	e	f
1 Viabilità						
a strada in macadam (strada pubblica distante oltre 25 m dal margine della p.c. fino alla carreggiata asfaltata)	5	10	15	15	20	20
b strada asfaltata	10	15	20	20	25	25
c strada asfaltata col marciapiede su almeno un lato (distante fino a 70 m dall'asse stradale)	15	20	25	25	30	30
d strade asfaltate, munite di banchine, marciapiedi ad entrambi i lati, divise dallo spartitraffico allestito al verde pubblico (distanti fino a 70 m dall'asse stradale)	20	25	30	30	35	35
2 Illuminazione pubblica						
a illuminazione pubblica realizzata con sistema di cavi incanalati o interrati (distanza dal punto luce fino a 100 m)	35	40	45	50	55	55
b illuminazione pubblica realoizzata mediante cavi sospesi (distanza dal punto luce fino a 100 m)	25	30	35	40	45	45
c sistemazione parziale dell'illuminazione pubblica, realizzata mediante cavi interrati e sospesi (distanza dal punto luce fino a 200 m)	15	20	15	30	35	35
3 Parcheggi						
a possibilità di parcheggio lungo il margine della carreggiata	15	10	5	15	10	5
b zone adibite a parcheggio (distanti fino a 200 m)	40	25	10	40	25	10
4 Aree verdi						
a aree verdi sistemate con aiuole e arbusti (distanti fino a 200 m)	25	15	5	25	15	15
5 Superfici ricreative						
a impianti sportivi e ricreativi (distanti fino a 2000 m)	15	10	5	15	10	5
B impianti sportivi e ricreativi nelle immediate vicinanze (distanti fino a 200 m)	25	15	5	25	15	5
6 Trasporti pubblici						

a prossimità della fermata sulla linea di trasporto urbano (distante fino a 200 m)	15	20	25	25	30	30
b prossimità della fermata di linea suburbana ed extraurbana (distante fino a 200 m)	15	20	25	25	30	30
7 Rete fognaria	15	25	30	35	40	40
8 Rete di smaltimento delle acque meteoriche	15	25	30	35	40	40
9 Acquedotto	15	20	25	25	35	35
10 Rete di idranti (distanza di 150 m dall'idrante)	15	20	25	25	35	35
11 Distribuzione dell'energia elettrica						
a rete elettroenergetica incanalata o interrata	15	20	25	25	20	20
b rete elettroenergetica realizzata con cavi sospesi	10	15	20	20	25	25
12 Rete delle telecomunicazioni	15	20	25	25	30	30
13 Rete di riscaldamento ad acqua	20	25	30	30	35	35
14 Rete di distribuzione del gas						
a per uso domestico	20	25	30	30	35	35
b per uso domestico e riscaldamento	25	30	35	35	40	40

- 6.2 Per le infrastrutture collettive di cui ai punti 1/a, 1/c, 1/d, 2, 3, 4, 5, 6 e 10 nell'indicazione dell'ammontare dell'indennizzo si determina l'estensione della zona di influenza delle singole attrezzature in conformità ai criteri e alle misure stabiliti dai punti citati.
- 6.3 Per l'attrezzamento di cui ai punti 1/a, 1/b, 7, 9, 11, 12, 13 e 14 è necessario determinare l'effettivo allacciamento.
- 6.4 Per l'attrezzamento di cui ai punti 7, 9 e 11 è necessario verificare la possibilità di allacciamento in base ai pareri dei gestori delle infrastrutture pubbliche economiche.
- 6.5 Per determinare l'attrezzamento delle autorimesse all'esterno dell'edificio, i parcheggi di cui all'articolo 2 del presente decreto e i posti parcheggio negli autosili si applicano i criteri e le misure di cui ai punti 1, 2, 9 e 11 della denominazione dell'infrastruttura.
- 6.6 Le rappresentazioni grafiche dell'attrezzamento del terreno edificabile con le infrastrutture comunali e altre attrezzature sono redatte su allegati grafici. Le rappresentazioni grafiche e la rappresentazione informatica dell'attrezzature comunali e di altro tipo sono in visione presso l'unità organizzativa del Comune, competente all'indennizzo in oggetto.

Articolo 7

(Suddivisione dei terreni edificabili a seconda degli edifici, ubicazione e destinazione d'uso)

- 7.1 Gli edifici, classificati per tipologia, e i terreni edificabili situati nelle aree di cui all'articolo 3, sono suddivisi nei seguenti gruppi:
- a) Terreni edificabili sui quali sorgono stabili residenziali e non residenziali, nonché le loro parti ovv. stabili pertinenti, tra cui:
- terreni edificabili sui quali sorgono stabili, strutture o parti di stabili e strutture residenziali e delle loro parti pertinenti, che comprende sia gli edifici unifamiliari che gli edifici plurifamiliari (cantina, dispensa e autorimessa presso lo stabile residenziale), e
 - terreni edificabili sui quali sorgono stabili, strutture o parti di stabili e strutture non residenziali e le loro parti pertinenti, che comprende gli stabili agricoli non residenziali e tutti i locali ausiliari, evidenti dai dati territoriali (stabili ausiliari agricoli e tecnici).

- b) Terreni edificabili sui quali sorgono stabili industriali e magazzini, nonché le loro parti pertinenti di edifici – strutture dell'industria di produzione e trasformazione, tra cui:
- industria leggera (prodotti elettrici ed elettronici, mobili, tessili ed altre officine);
 - industria pesante (trasporti, industria metalmeccanica, assemblaggio, fabbriche e officine di produzione);
 - industria di produzione e trasformazione agroalimentare (attività di trasformazione e di distribuzione);
 - magazzini di deposito e le superfici di manovra (magazzino, magazzino di distribuzione, superfici di deposito all'aperto, deposito per cereali, cemento ed altra merce affine, impianti di refrigerazione ed altri depositi specializzati);
 - fabbricati agricoli e di stoccaggio che servono direttamente o indirettamente allo svolgimento dell'esercizio a scopo lucrativo (stalla, scuderia, allevamento di pollame, autorimessa, aviorimessa, cantina, serra e simile);
 - impianti adibiti all'industria chimica e di trasformazione del petrolio, miniere e impianti per lo sfruttamento delle risorse naturali.
- c) Terreni edificabili sui quali sorgono edifici adibiti al commercio all'ingrosso e al dettaglio con le pertinenti parti di edifici, tra cui:
- vendita al dettaglio di beni di consumo (alimentari, articoli casalinghi, articoli di cancelleria, per lo sport e per il tempo libero, tessili);
 - commercio all'ingrosso e rivendita di prodotti industriali (commercio all'ingrosso di prodotti alimentari, beni di consumo, beni commerciali e beni industriali);
 - servizi personali (parrucchieri, estetisti e servizi medici privati);
 - rivendita alimentare (commercio, negozio di quartiere), e
 - servizi automobilistici (distributori di carburante, concessionarie e officine, garage di servizio, autodemolizione, autorimesse o parcheggio, lavaggio auto e simile).
- d) Terreni edificabili sui quali sorgono esercizi alberghieri e di ristorazione o parti di edifici e di strutture, nonché le loro parti pertinenti di edifici, tra cui:
- edifici alberghieri (alberghi, motel, ristoranti, pensioni, appartamenti, case da gioco);
 - edifici destinati a brevi soggiorni (case vacanza, bungalow), e
 - edifici con esercizi di ristorazione (ristoranti, bar e fast-food).
- e) Terreni edificabili sui quali sorgono edifici commerciali o parte di edifici e stabili commerciali, tra cui:
- uffici (servizi contabili e finanziari, di consulenza e altri uffici per le attività commerciali);
 - prestazioni e assistenza ai consumatori (agenzie di viaggio, servizio di telecomunicazione, altro),
 - sedi societarie, e
 - sedi amministrative (enti e comunità locali, uffici amministrativi statali, tribunali, parlamento).
- f) Terreni edificabili sui quali sorgono edifici pubblici, tra cui:
- edifici per la cultura e l'intrattenimento, musei, archivi e biblioteche (teatro, sale per concerti, sale cinematografiche e simile);
 - edifici per l'istruzione e l'attività di ricerca scientifica;
 - edifici per l'assistenza pubblica sanitaria (ospedali, case della sanità);

- centri di residenza sociale (casa del pensionato, casa dello studente – per studenti delle scuole medie e universitari, rifugi per le persone senza fissa dimora, orfanotrofio e simile), e
- impianti destinati allo sport, alla ricreazione e al tempo libero.

7.2 Gli edifici e i terreni edificabili sono valutati con il seguente punteggio, in considerazione della loro destinazione d'uso e ubicazione:

DESTINAZIONE D'USO	AREE													
	I	II	III	IV					V	VI	VII	VIII	IX	X
				A	B	C	D	E						
a) Edifici residenziali e non residenziali:	15	90	80	65	65	90	90	90	50	40	30	20	15	90
b) Edifici industriali e magazzini:	420	420	350	350	350	400	400	300	250	200	100	80	70	70
c) Edifici per il commercio all'ingrosso e al dettaglio:	80	450	430	480	480	450	480	400	330	250	150	100	80	250
d) Edifici alberghieri e di ristorazione:	70	400	400	400	400	400	400	300	300	200	100	70	70	250
e) Edifici commerciali:	70	400	400	300	300	400	420	200	200	100	70	70	70	400
f) Edifici pubblici:	60	300	350	300	300	300	300	100	200	100	60	60	60	300

Articolo 8 (Degrado dell'ambiente urbano)

8.1 Il degrado dell'ambiente urbano viene stabilito e considerato solamente per gli stabili residenziali quale effetto negativo causato dall'immediata vicinanza di determinata infrastruttura ovv. attività. Nel caso in cui il terreno edificabile si trovi al confine tra due o più aree degradate, detto terreno edificabile si classifica nell'area degradata più favorevole per il contribuente dell'indennizzo.

8.2 Lo stato di degrado dell'ambiente urbano è definito con il seguente punteggio:

	Distanza dal corpo stradale o ferroviario	
	fino a 30 m	da 30 m a 50 m
1) Infrastruttura stradale		
a) Autostrada ovv. strada a scorrimento veloce	-50	-30
b) Strada principale di ordine I	-40	-25
	fino a 50 m	da 50 m a 100 m
2) Infrastruttura ferroviaria	-50	-30
	Distanza dal limite del complesso	
	fino a 200 m	da 201 m a 500 m
3) Complesso industriale e artigianale	-50	-30
4) Infrastruttura portuale	-50	-30

8.3 L'allegato grafico e la rappresentazione informatica delle zone degradate sono in visione presso l'unità organizzativa del Comune, competente all'indennizzo in oggetto.

Articolo 9 (Sfruttamento razionale del terreno)

9.1 Nell'ambito dello sfruttamento razionale del terreno edificabile edificato, il coefficiente di sfruttamento del terreno (nel testo a seguire: CST) si stabilisce in considerazione del numero di abitanti per ettaro, dove gli stabili residenziali ovv. non residenziali vengono suddivisi nei seguenti gruppi:

GRUPPO	Numero di abitanti per ettaro Coefficiente di sfruttamento del terreno (CST)
1° gruppo: prevalentemente costruzioni residenziali unifamiliari (case individuali e a schiera)	fino a 70 abitanti/ha coefficiente di sfruttamento del terreno (CST) 0,2-0,4
2° gruppo: gruppo di case a schiera a costruzione compatta di case con atrio combinate con costruzioni in condomini di altezza bassa (P+2, P+3)	70-200 abitanti/ha, CST 0,4-0,6
3° gruppo: prevalentemente costruzioni in condominio di altezza P+3, P+4 ed edifici singoli di altezza maggiore, in minoranza	200-250 abitanti/ha, CST 0,6-0,8
4° gruppo: edifici prevalentemente P+5 e più alti	oltre i 250 abitanti/ha, CST 0,8-1,0
5° gruppo: edifici non residenziali, provvisti di infrastrutture comunali complesse e altre infrastrutture	CST sopra 1,0

9.2 Lo sfruttamento razionale del terreno edificabile edificato si calcola con il CST e con il seguente punteggio:

GRUPPO	CST	AREA													
		I	II	III	IV					V	VI	VII	VIII	IX	X
					A	B	C	D	E						
1	0,2-0,4	4	20	35	35	35	35	35	35	20	12	0	0	0	0
2	0,4-0,6	3	15	25	25	25	40	25	25	10	10	0	0	0	0
3	0,6-0,8	2	10	15	18	18	60	18	18	8	5	0	0	0	0
4	0,8-1,0	1	5	8	10	10	85	10	10	5	3	0	0	0	0
5	nad 1,0	200	3	195	95	95	175	145	95	90	85	20	10	5	0

9.3 L'allegato grafico e la rappresentazione informatica delle zone CST sono in visione presso l'unità organizzativa del Comune, competente all'indennizzo in oggetto.

Articolo 10 (Ubicazioni particolarmente favorevoli)

10.1 Per stabilire le ubicazioni particolarmente favorevoli in relazione all'opportunità di reddito da attività economiche, le aree vengono suddivise in area A, B e C.

10.2 Per i terreni edificabili sui quali sorgono stabili e strutture non residenziali, si considerano per l'utilizzo del terreno edificabile per le aree A, B1, B2, B3, B4 e C, le ubicazioni

particolarmente favorevoli in relazione all'opportunità di reddito, conseguenza dell'ubicazione particolarmente favorevole del terreno edificatorio.

10.3 Sono ritenute ubicazioni particolarmente favorevoli:

- A: L'intera area costiera del Comune città di Capodistria;
- B1: La parte suburbana della città di Capodistria e la zona dei valichi di frontiera di Škofije e Sočerga;
- B2: Le aree peri-urbane delle attività centrali;
- B3: L'area della zona artigianale e industriale di Sermino;
- B4: L'area per l'energetica e per i servizi comunali di Sermino;
- C: Il porto con la stazione merci di Sermino.

10.4 Nelle aree elencate sono compresi tutti i numeri civici della singola via, strada, riva o piazza, su tutti i lati della via, strada, riva o piazza.

10.5 I punti aggiuntivi per l'ammontare dell'indennizzo per ubicazioni particolarmente favorevoli si calcolano per le aree A, B1, B2, B3, B4 e C, secondo la seguente tabella:

TIPO DI ATTIVITÀ	A	B1	B2	B3	B4	C
b) Edifici industriali e magazzini:	360	60	60	60	70	295
c) Edifici per il commercio all'ingrosso e al dettaglio:	100	70	80	75	70	220
d) Edifici alberghieri e di ristorazione:	200	90	100	95	100	250
e) Edifici commerciali:	200	130	150	140	210	270
f) Edifici pubblici:	200	130	150	140	250	310

10.6 Le disposizioni dell'articolo 10 del presente decreto non si applicano agli edifici delle organizzazioni non-profit e agli edifici amministrativi (uffici degli enti e della comunità locale, uffici amministrativi statali, tribunali e simile).

10.7 La rappresentazione grafica delle ubicazioni particolarmente favorevoli è redatta in forma di allegato grafico. Le rappresentazioni grafiche e la rappresentazione informatica delle ubicazioni particolarmente favorevoli sono in visione presso l'unità organizzativa del Comune, competente all'indennizzo in oggetto.

Articolo 11 **(Livello di sviluppo del terreno edificabile non edificato)**

11.1 In riferimento al livello di sviluppo del terreno edificabile si prevede, per i terreni non edificati di cui all'articolo 2 del presente decreto, il seguente punteggio:

LIVELLO DI SVILUPPO DEL TERRENO EDIFICABILE	AREA									
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
a) Lotti di terreno nelle aree per le quali si richiede l'approvazione di atti territoriali	0	7	6	5	5	4	3	2	2	7
b) Lotti di terreno per i quali sono stati accolti il piano regolatore comunale oppure le norme tecniche di attuazione	0	14	12	10	9	8	5	3	4	14
c) Lotti di terreno per i quali è stato accolto il piano attuativo di governo e comunale del territorio ovv. il piano regolatore nazionale o il piano regolatore particolareggiato comunale	0	15	13	12	10	9	6	3	5	15

- 11.2 L'accertamento del livello di sviluppo del terreno edificabile viene eseguito dall'unità organizzativa del Comune, competente all'indennizzo in oggetto.

IV CONTRIBUENTI DELL'INDENNIZZO

Articolo 12 (Definizione di contribuente)

- 12.1 I contribuenti dell'indennizzo sono gli effettivi utenti dei terreni, degli edifici o di parte degli edifici e delle struttura (proprietari, locatari, affittuari, titolari di diritto d'uso e simile).
- 12.2 L'indennizzo per l'uso del terreno edificabile è riscosso indipendentemente dal fatto che il terreno edificabile sia utilizzato o meno, in considerazione della destinazione d'uso del terreno, dello stabile o di parte dello stabile, come definita nei registri ufficiali o stabilita in conformità agli atti territoriali.
- 12.3 L'obbligo di pagamento dell'indennizzo insorge al momento della stipulazione del contratto di vendita, locazione, affitto, servitù o altra forma di negozio giuridico, in base al quale si modifica l'utilizzo effettivo dell'immobile.

V DEFINIZIONE DELL'AMMONTARE DELL'INDENNIZZO

Articolo 13 (Metodo di definizione dell'ammontare dell'indennizzo)

- 13.1 L'ammontare mensile dell'indennizzo secondo i criteri previsti dagli articoli 6, 7, 8, 9, 10 o v. 11 del presente decreto viene definito separatamente per i terreni edificabili edificati e non edificati, prendendo in considerazione le seguenti sigle:
- Onusz_(NSTZ)... Commisurazione dell'indennizzo per l'uso del terreno edificabile non edificato
- Onusz_(ZSTZ)... Commisurazione dell'indennizzo per l'uso del terreno edificabile edificato
- VT_(ZSTZ)... Valore del punto per il terreno edificabile edificato
- VT_(NSTZ)... Valore del punto per il terreno edificabile non edificato
- Št.To... Numero dei punti, sommati dalle tabelle di cui agli articoli 6, 7, 8, 9, 10 o v. 11 del presente decreto
- Po_(NSTZ)... Superficie del terreno edificabile non edificato
- Po_(Ob)... Superficie dell'edificio residenziale o commerciale
- Po_(GrPa)... Superficie del lotto edificabile
- 13.2 L'ammontare mensile dell'indennizzo per il terreno edificabile edificato (Onusz_(ZSTZ)) viene definito moltiplicando il valore dei punti (Št.To) di cui agli articoli 6, 7, 8, 9, 10 o v. 11 del presente decreto con il valore del punto per il terreno edificabile edificato (VT_(ZSTZ)) e la superficie dell'edificio residenziale o commerciale (Po_(Ob)). L'ammontare mensile dell'indennizzo per l'uso del terreno edificabile edificato viene definito secondo la vigente equazione:
- $$\text{Onusz}_{(ZSTZ)} = (\text{Št.To}) \times (\text{VT}_{(ZSTZ)}) \times (\text{Po}_{(Ob)})$$
- Per le costruzioni con edifici di diverse tipologie di attività, di cui all'articolo 7 del presente decreto, il numero dei punti viene calcolato separatamente per ogni singola attività.
- 13.3 L'ammontare mensile dell'indennizzo per il terreno edificabile non edificato viene definito moltiplicando il valore dei punti (Št.To) di cui all'articolo 11 del presente decreto, con la superficie del terreno edificabile non edificato di proprietà del contribuente (Po_(NSTZ)) e il

valore del punto per il calcolo dell'indennizzo per il terreno edificabile non edificato ($VT_{(NZST)}$), secondo la seguente equazione:

$$Onusz_{(NSTZ)} = \dot{S}t.To. \times Po_{(NZST)} \times VT_{(NZST)}.$$

- 13.4 La superficie del terreno edificabile non edificato, privo di costruzioni, e sul quale, in base allo strumento urbanistico attuativo, è concessa la costruzione, viene definita sulla base degli strumenti attuativi in vigore.
- 13.5 Per le costruzioni e gli edifici in uno stato deteriorato, per le quali si considera l'impossibilità di utilizzo (es. ruderi), il calcolo dell'indennizzo viene stabilito in base ai criteri per i terreni edificabili non edificati.

Articolo 14

(Valori mensili dei punti per la commisurazione dell'indennizzo)

- 14.1 Il valore mensile del punto per la commisurazione dell'indennizzo per l'uso del terreno edificabile edificato nel territorio del Comune città di Capodistria per l'anno 2021 ammonta a 0,00032986 €/m².
- 14.2 Il valore mensile del punto per la commisurazione dell'indennizzo per l'uso del terreno edificabile non edificato nel territorio del Comune città di Capodistria per l'anno 2021 ammonta a 0,00065973 €/m².
- 14.3 Il valore del punto per la commisurazione dell'indennizzo nel territorio del Comune città di Capodistria, tranne per l'anno 2021, viene stabilito con apposita delibera dal Consiglio comunale del Comune città di Capodistria su proposta del Sindaco.
- 14.4 Nel caso in cui il Consiglio comunale del Comune città di Capodistria non approva il valore del punto per la commisurazione dell'indennizzo nel territorio del Comune città di Capodistria per il seguente anno civile entro il 31 dicembre del corrente anno civile, il valore del punto viene rivalorizzato a partire dal 1° gennaio dell'anno seguente con l'indice di crescita dei prezzi di consumo per il periodo prima dell'anno, per il quale si commisura l'indennizzo.

Articolo 15

(Vigore del valore dei punti)

- 15.1 Per gli edifici, realizzati in conformità all'atto territoriale attuativo, il valore del punto stabilito per il terreno fabbricabile non edificato, cessa di vigere con l'acquisizione della concessione edilizia passata in giudicato ovv. a decorrere dalla data di notifica dell'avvio della costruzione, ed entra in vigore il valore del punto per il terreno fabbricabile edificato nel Comune città di Capodistria.

Articolo 16

(Dati per la commisurazione dell'indennizzo)

- 16.1 Per il calcolo dell'indennizzo vengono utilizzati i dati e i registri ufficiali.
- 16.2 Le rappresentazioni grafiche, in visione presso l'unità organizzativa del Comune, competente alla commisurazione dell'indennizzo, vengono armonizzate con i dati e i registri ufficiali di cui al comma precedente.
- 16.3 L'unità organizzativa del Comune, competente alla commisurazione dell'indennizzo, ha l'obbligo di raccogliere e verificare i dati e i registri di cui ai precedenti comma del presente articolo.
- 16.4 Il contribuente ha l'obbligo di comunicare all'unità organizzativa del Comune, competente alla commisurazione dell'indennizzo, nell'arco di 15 giorni dall'avvenuta modifica, circa le nuove modifiche che influiscono sulla commisurazione dell'indennizzo.

- 16.5 Nel caso in cui i dati ottenuti per la commisurazione dell'indennizzo non sono in sintonia con le evidenze e i registri dei dati a disposizione del Comune città di Capodistria, si invita il contribuente a correggere tali dati per armonizzare lo stato effettivo. L'unità organizzativa del Comune, competente alla commisurazione dell'indennizzo, informa l'Amministrazione geodetica in merito all'invito in oggetto.
- 16.6 In caso contrario ovv. non armonizza i dati di cui al comma precedente, l'unità organizzativa del comune, competente alla commisurazione dell'indennizzo, può eseguire il procedimento di rilevamento, che include il sopralluogo dei terreni e il calcolo delle superfici per la commisurazione dell'indennizzo e che derivano dalle evidenze a disposizione e dallo stato effettivo.
- 16.7 Il calcolo delle superfici di cui al comma precedente si esegue moltiplicando la superficie del terreno, sul quale insiste l'edificio, con il numero dei piani dell'edificio e il coefficiente 0,8 lordo/netto, e cioè fino all'armonizzazione dei dati effettivi nei registri ufficiali.

Articolo 17 (Rilascio delle determine sulla commisurazione)

- 17.1 L'indennizzo per l'uso del terreno edificabile viene commisurato ai soggetti al pagamento dall'organo statale in base ai dati, fornitigli dal Comune città di Capodistria.
- 17.2 Detto organo competente in materia, rilascia ai soggetti al pagamento le determine sulla commisurazione dell'indennizzo e definisce gli importi per le persone giuridiche e fisiche in base al valore del punto e ai criteri per la commisurazione dell'indennizzo, come specificato nel presente decreto.

VI ESONERO DAL PAGAMENTO DELL'INDENNIZZO

Articolo 18 (Tipi di esonero ai sensi della legge)

- 18.1 L'esonero dal pagamento dell'indennizzo viene stabilito per i casi definiti dalla legge.
- 18.2 I contribuenti possono essere esonerati dal pagamento dell'indennizzo per un periodo determinato, nei seguenti casi:
- per il periodo di cinque anni su richiesta del cittadino che ha acquistato un nuovo appartamento quale singola parte di un edificio o che ha costruito una casa residenziale ex novo, una costruzione annessa o una sopraelevazione, al momento di trasferimento nella stessa e se il prezzo dell'appartamento ovv. della casa residenziale comprende o ha pagato direttamente le spese di sistemazione del terreno edificabile a seconda delle disposizioni di legge. I contribuenti possono essere esonerati dal pagamento dell'indennizzo per la sopraelevazione o per la costruzione annessa solamente per la parte sopraelevata ovv. annessa dell'edificio;
 - per il periodo di un anno, se il contribuente percepisce il sussidio finanziario a seconda delle disposizioni relative all'assistenza sociale;
 - per il periodo di un anno a causa di incidenti elementari o di altro tipo.
- 18.3 Delibera in merito all'esonero dal pagamento dell'indennizzo, in base alla richiesta del contribuente, come previsto nei casi di cui al secondo comma del presente articolo, il Sindaco del Comune città di Capodistria su proposta dell'unità organizzativa del Comune, competente alla commisurazione dell'indennizzo.
- 18.4 Delibera in merito ad eventuali altri esoneri dal pagamento dell'indennizzo, in conformità alla normativa vigente in materia, il Consiglio comunale del Comune città di Capodistria su proposta del Sindaco.

18.5 In tutti i casi di cui sopra, i contribuenti possono essere esonerati dal pagamento dell'indennizzo parzialmente o completamente.

VII DISPOSIZIONI PENALI

Articolo 19 (Ammende in caso di infrazione)

19.1 Si punisce con ammenda di 1.500 € (millecinquecento euro) per l'infrazione la persona giuridica, l'imprenditore autonomo o il singolo che svolge un'attività indipendente, se viola le disposizioni del presente articolo, il soggetto responsabile dello stesso invece si punisce con ammenda di 500 € (cinquecento euro), se in qualità di soggetto al pagamento:

- non presenta all'amministrazione comunale su richiesta i dati per la commisurazione dell'indennizzo o non partecipa all'instaurazione e all'armonizzazione dell'evidenza dei terreni edificabili per le necessità di commisurazione dell'indennizzo;
- nel termine di 30 giorni dall'insorgimento dell'obbligo o dall'avvenuta modifica non informa l'unità organizzativa del Comune, competente alla commisurazione dell'indennizzo, in merito all'insorgimento dell'obbligo o all'avvenuta modifica di pagamento dell'indennizzo, in conformità al presente decreto, o in merito a tutte le modifiche, relative alla commisurazione dell'indennizzo;
- presenta all'amministrazione comunale dati errati o non veritieri per la commisurazione dell'indennizzo.

19.2 Si punisce con ammenda di 250 € (duecentocinquanta euro) il singolo, se commette l'infrazione di cui al primo, secondo e terzo alinea del primo comma del presente articolo.

19.3 Si avvia il procedimento di infrazione su proposta dell'unità organizzativa del Comune, competente alla commisurazione dell'indennizzo.

Articolo 20 (Vigilanza)

20.1 La vigilanza ispettiva e tecnica sull'attuazione delle disposizioni del presente decreto è affidata all'unità organizzativa del Comune, competente alla commisurazione dell'indennizzo e agli ispettori comunali. Il Sindaco può autorizzare con apposito contratto un esercente esterno o la vigilanza esterna sull'attuazione del presente decreto.

VIII DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 21 (Cessazione della vigenza degli atti)

21.1 Con l'entrata in vigore del presente decreto cessa il vigore del Decreto sull'indennizzo per l'uso del terreno edificabile nel Comune città di Capodistria (Gazzetta Ufficiale n. 103/2015).

Articolo 22 (Esame dei ricorsi, relativi al decreto vigente fino all'entrata in vigore del presente decreto)

22.1 I ricorsi dei contribuenti, relativi alla commisurazione dell'indennizzo prima dell'entrata in vigore del presente Decreto, si esaminano in virtù delle disposizioni allora in vigore.

Articolo 23 (Entrata in vigore e applicazione del presente decreto)

23.1 Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica di Slovenia, si applica invece a decorrere dal 1^o gennaio 2021.

Prot. n.. 422-189/2020
Data: 23 novembre 2020

COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA
IL SINDACO
Aleš BRŽAN