



## **COMUNE DI MASSAROSA**

### **Regolamento per la determinazione e la corresponsione degli oneri concessori**

**(art. 16 D.P.R. 380/2001 e art. 119 L.R. 1/05)**

Aggiornato con deliberazione di C.C. del 25.11.2009 n.97  
esecutivo dal 14.1.2010

Aggiornato con deliberazione di C.C. del 10.06.2013 n. 44

Aggiornato con deliberazione di C.C. del 14.11.2013 n. 84

Aggiornato con deliberazione di C.C. del 08.04.2014 n. 26

Aggiornato con deliberazione di C.C. del 23.03.2016 n. 19

Aggiornato con deliberazione di C.C. del 15/12/2016 n. 85

Aggiornato con deliberazione di C.C. del 23/11/2017 n. 96

Aggiornato con deliberazione di C.C. del 24/10/2018 n. 87

Aggiornato con deliberazione di C.C. del 09/04/2019 n. 39

Aggiornato con deliberazione di C.C. del 29/01/2020 n. 11

IL DIRIGENTE

*Ing. Riccardo Palmerini*

## **TITOLO I**

### **NORME GENERALI**

#### **Art.1 – RIFERIMENTI NORMATIVI**

L'art. 1 della Legge 28.01.77 n. 10 (oggi art. 16 del D.P.R. 380/2001 – Testo Unico dell'Edilizia), meglio nota come Legge Bucalossi, ha introdotto il principio secondo cui "ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi".

Con l'entrata in vigore della Legge Regionale del 3.01.05 n. 1, che ha dettato "nuove norme regionali per l'edificabilità dei suoli", è stata riformata completamente la normativa inerente il contributo del Permesso, sia come metodo applicativo, sia come costi unitari medi di riferimento e sia come modalità di determinazione dei corrispettivi da esigere a livello comunale.

La Legge Regionale del 10.11.2014 n. 65 ha abrogato la Legge Regionale del 3.01.05 n. 1 ridisciplinando con il titolo VII i contributi e le sanzioni;

L'art. 183 della Legge Regionale n. 65/2014 stabilisce al comma 1 che "Nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 184, comma 1 e dall'articolo 185, il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione secondo le modalità indicate nel presente titolo", ed al comma 2 lo stesso articolo prevede che "Nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 184, comma 1 e dall'articolo 185, la SCIA comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione ad eccezione dei seguenti interventi, per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione: a) interventi di cui all'articolo 135, comma 2, lettera b), ove comportanti aumento del numero delle unità immobiliari; b) interventi di cui all'articolo 135, comma 2, lettere d) ed e); b bis) interventi di cui all'articolo 134, comma 2.";

1 bis. Nel rispetto di quanto previsto all'articolo 184, comma 1, il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione nel caso dei mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso di cui all'articolo 134, comma 1, lettera e bis), eseguiti in assenza di opere edilizie o correlati ad interventi di restauro e risanamento conservativo.

Inoltre il comma 3 prevede "Comportano altresì la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 136, comma 2, lettera a), e gli interventi di restauro di cui all'articolo 136, comma 2, lettera a bis), ove comportanti aumento della superficie utile dell'immobile, limitatamente ai casi in cui si determini un incremento dei carichi urbanistici. Per le fattispecie di cui al presente comma, il contributo è determinato dal comune nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 191, comma 6.

"L'art. 185 comma 5 della stessa Legge Regionale n. 65/2014 stabilisce che " "Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, il comune può determinare costi di costruzione come quota percentuale dell'importo relativo alle nuove costruzioni, in relazione alla classificazione degli interventi effettuata dallo stesso comune, anche ai sensi di quanto disposto dall'articolo 17, comma 4 bis, del d.p.r. 380/2001".

L'art. 184 della Legge Regionale n. 65/2014 stabilisce che "Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:

- a) aumento delle superfici utili degli edifici, come definite dal regolamento di cui all'articolo 206 della L.R. 65/2014;
- b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
- c) aumento del numero di unità immobiliari fermo restando quanto previsto all'articolo 183, comma 3"

## **Art. 2 – CONTENUTI DEL REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento disciplina l'applicazione del contributo dovuto per i Permessi di Costruire, le S.C.I.A. e le C.I.L.A, per la trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio del Comune di Massarosa.

Tale contributo è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è dovuto in relazione agli interventi, che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:

- aumento delle superfici utili degli edifici, come definite dal regolamento di cui all'articolo 206;
- mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
- aumento del numero delle unità immobiliari;

Il contributo commisurato al costo di costruzione è dovuto per interventi realizzati con Permesso di Costruire e degli interventi di cui all'articolo 23 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e per gli interventi di sola ristrutturazione edilizia realizzati con S.C.I.A.

Il presente regolamento disciplina, inoltre, i casi di esenzione dal contributo stesso non espressamente previsti dalla Legge.

## **Art. 3 - ESENZIONE DAL CONTRIBUTO.**

Sono esonerati dal versamento del contributo di cui agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione:

1. le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi della vigente normativa o altri soggetti legittimati anche se diverso da persona fisica;
2. gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati o privato sociale, in attuazione di strumenti urbanistici, previa, in questo caso, convenzione con il comune che assicuri l'interesse pubblico;

3. le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità;
4. le opere da realizzare a seguito di pubbliche calamità o eventi eccezionali, derivanti da procedure di rilocalizzazione, degli immobili privati distrutti o irrimediabilmente danneggiati, previo parere favorevole del Consiglio Comunale;
5. abrogato.
6. la realizzazione degli spazi di parcheggio e delle autorimesse pertinenziali all'interno dei perimetri dei centri abitati;
7. mutamenti di destinazione d'uso per l'insediamento di attività di interesse sociale o culturale di interesse pubblico nonché di attività private che svolgono funzioni di rilevanza sociale opportunamente convenzionate con l'Amministrazione Comunale, garantendo con idonea polizza fidejussoria quanto non corrisposto, fino alla durata della convenzione;
8. abrogato.
9. la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti come individuate dall'art. 7 della Legge 9.01.1989 n. 13, per le esigenze dei disabili;

La quota di contributo relativa al costo di costruzione non è dovuta nei seguenti casi:

1. per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato;
2. per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
3. Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, del d.p.r. 380/2001, il contributo di cui all'articolo 183 è ridotto alla sola quota di cui all'articolo 184, applicata nella misura minima stabilita dal comune, qualora l'interessato si impegni, a mezzo di una convenzione stipulata con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati nel rispetto della convenzione tipo prevista dall'articolo 187.
3. bis Le modifiche interne alle unità immobiliari riconducibili a quanto disposto dall'art 136 della L.R. n. 65/2014;
3. ter Interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 136, comma 2, lettera a), e gli interventi di restauro di cui all'articolo 136, comma 2, lettera a bis), ove comportanti aumento della superficie utile dell'immobile, limitatamente ai casi in cui si determini un incremento dei carichi urbanistici. Per le fattispecie di cui al presente comma, il contributo è determinato dal comune nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 191, comma 6.

4. per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento<sup>1</sup>, in misura non superiore al 20% della superficie utile abitabile, di edifici unifamiliari. L'alloggio indipendentemente dal numero dei suoi componenti, deve avere una superficie complessiva come definita dal Regolamento 39R/ 2018 (SCom), prima dell'intervento, non superiore a 105 mq. Gli ampliamenti del 20% consentiti devono intendersi riferiti alla superficie ragguagliata (Superficie utile abitabile SU + Superficie non residenziale S.N.R.). Per la gratuità delle concessioni dovranno permanere le caratteristiche di edificio unifamiliare come definito dal Regolamento 39R/ 2018. Resta inteso che l'ampliamento nella misura del 20% è ammesso una sola volta per singolo edificio come sopra definito, ovvero più volte purché complessivamente la somma degli ampliamenti sia inferiore alla percentuale del 20% riferita edificio originario. Qualora l'ampliamento superi i limiti di percentuale suddetti il contributo dovuto sarà applicato per l'intero ampliamento. Per l'applicazione dell'esenzione di cui al presente comma il Permesso di Costruire o la S.C.I.A., deve contenere apposita dichiarazione del tecnico e della proprietà di non aver già usufruito con altre richieste dell'esenzione o in alternativa in che percentuale ne ha già usufruito.

#### **Art. 4 - AMBITO DI APPLICAZIONE**

Ai fini dell'applicazione delle relative tariffe il territorio comunale viene considerato in maniera omogenea ed uniforme.

#### **Art. 5 - DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE**

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché il costo di costruzione per gli interventi:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionale e di servizio;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi;
- g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

sono determinati ai sensi del D.P.R. 380/2001 e delle relative leggi regionali di attuazione e si applicano in base alle tabelle parametriche ed ai conseguenti atti deliberativi del Consiglio Comunale. Si precisa che ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 comma 1 del D.P.R. 380/2001 – Testo Unico dell'Edilizia), la concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza dei soli oneri di urbanizzazione con esclusione del contributo sul costo di costruzione.

Tali oneri, determinati ai sensi del comma precedente, non sono comprensivi delle somme dovute come contributi sulle spese per la realizzazione delle reti distributive dell'energia elettrica, del gas, del servizio telefonico, ma solo delle relative canalizzazioni.

I contributi relativi alle reti di distribuzione dei predetti servizi dovranno essere corrisposti, se dovuti, direttamente agli Enti erogatori dei servizi stessi in occasione della richiesta di utenza con le modalità previste dalle relative disposizioni.

Per tutti gli interventi ricadenti in zone soggette alla formazione di piani attuativi di iniziativa privata o in zone di trasformazione a carattere residenziale, direzionale, commerciale, turistico, industriale e artigianale, le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite a totale carico dei privati proponenti; in tal caso in sede di rilascio della Concessione Edilizia rimangono dovuti solo la quota inerente agli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione.

#### **Art. 6 - EDILIZIA CONVENZIONATA**

Il contributo di cui art. 16 del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 1/05, è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) qualora il concessionario si impegni con convenzione o atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto così come previsto dagli art. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 e art.186 della L.R. 65/2014 e dalla deliberazione del Consiglio Regionale del 23.6.1978 "Convenzione tipo per la concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui alla ex Legge 28.1.1977 n. 10 alla cui procedura integralmente si rimanda.

#### **Art. 7 - INTERVENTI NEI PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

Per gli interventi compresi all'interno dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 Aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni, il contributo di cui al D.P.R. 380/2001 ed alla L.R.65/2014, è commisurato alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; non è dovuto il contributo sul costo di costruzione.

#### **Art. 8 - INTERVENTI RELATIVI AD INSEDIAMENTI ARTIGIANALI O INDUSTRIALI**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 comma 1 del DPR 380/2001 e all'art. 189 della L.R. n. 65/2014, il contributo sul costo di costruzione non è dovuto ed i provvedimenti autorizzativi sono assoggettati alla corresponsione di un contributo pari all'incidenza dei soli oneri di urbanizzazione.

Eventuali residenze saranno assoggettate al versamento del contributo di concessione per intero secondo quanto previsto dalla tabella A1.

#### **Art. 9 - INTERVENTI NEI PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP)**

Per gli interventi compresi all'interno dei Piani per gli Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971 n. 865, il Permesso di Costruire è gratuito fatta eccezione per le destinazioni turistiche, commerciali e direzionali, per le quali si applicano i disposti dell'art. 191 comma 4 della L.R. n. 65/2014. Gli oneri per l'urbanizzazione primaria e la competente quota per la secondaria sono computati per intero nel costo di concessione dell'area in proprietà o in diritto di superficie.

Nel costo suddetto è altresì computata l'incidenza degli oneri relativi alle opere di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche. Tale incidenza è determinata con deliberazione del Consiglio Comunale secondo quanto stabilito per legge.

#### **Art. 10 - INTERVENTI RELATIVI AD INSEDIAMENTI AGRICOLI**

Salvo il caso di esenzione del contributo previsto dall'art. 17 comma 3 lettera "a" del D.P.R. 380/2001 e della L.R.65/2014 e secondo quanto definito al precedente articolo 3, qualora si tratti

di intervento riguardante la costruzione di annessi agricoli, la sostituzione edilizia, la ristrutturazione di annessi esistenti, saranno applicate le tariffe riferite agli insediamenti produttivi normali di cui alla tabella A2.1.

Per tali interventi non è dovuto il contributo sul costo di costruzione dell' art. 16 del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 65/2014. Quando si tratti di annesso agricolo destinato al ricovero di animali, saranno applicate le tariffe previste per gli insediamenti produttivi - categorie speciali (tab A2.2)-in linea a quanto previsto all'art.184 comma 5 e 5 bis, salvo le riduzioni ivi previste.

Quando l'intervento non è riconducibile ad aumento della superficie utile esistente, ma è limitato all'aumento della volumetria esistente (es.: sopraelevazione), la tariffa corrispondente dovrà essere applicata ai 3/5 della volumetria prevista in ampliamento.

### **Art. 11 - ONERI VERDI**

Agli interventi che comportano mutamento nella destinazione d'uso delle costruzioni rurali, in zona agricola si applicano le disposizioni di cui all'art. 83 della LR. n.65/2014, nei casi in cui le pertinenze degli edifici siano inferiori ad 1 ettaro, secondo quanto definito dall'art. 5, 3° comma della stessa Legge, i concessionari sono tenuti alla corresponsione di specifici oneri (c.d. Oneri verdi) come da tabella A1.

Qualora le pertinenze siano di superficie superiore a 1 ettaro dovrà essere invece sottoscritta apposita convenzione, il cui testo sarà approvato di volta in volta dal Dirigente del Settore Urbanistica, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, che individui le pertinenze e che impegni i proprietari alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale fornendo idonee garanzie.

### **Art. 12 - INTERVENTI A CARATTERE SPORTIVO.**

Per gli interventi di carattere sportivo comportanti la realizzazione di volumetrie realizzate dai privati saranno applicate le tariffe riferite agli interventi a carattere turistico (tabella A3) per le strutture fisse aventi destinazione attinente a quella sportiva, mentre per le attrezzature fisse a carattere residenziale (es.: casa del custode) saranno applicate le tariffe relative agli interventi a carattere residenziale Tab. A1. Sarà applicato inoltre il contributo relativo al costo di costruzione.

## **TITOLO II**

### **ONERI**

#### **Art. 13 - TABELLE PARAMETRICHE**

Le tariffe relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinate sulla base delle tabelle dei costi e dei parametri regionali riferiti al Comune di Massarosa secondo quanto previsto dall'art. 184 della L.R. n. 65/2014, sono riportate nelle tabelle allegate per i seguenti interventi edilizi:

Tabella A1 - interventi residenziali

Tabella A2 - interventi produttivi e/o agricoli e categ. speciali

Tabella A3 - interventi turistici, commerciali e direzionali

Tabella A4 - interventi commerciali all'ingrosso

Le tabelle riguardano gli interventi sia sul patrimonio edilizio esistente (manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica) e le nuove edificazioni.

Nel caso di interventi di ristrutturazione che comportano il pagamento di oneri di urbanizzazione, la volumetria o la superficie sulla quale applicare le tariffe è quella interessata dalla ristrutturazione stessa.

### **TABELLE A1 e A3**

Le tabelle A1 e A3 sono riferite a METRO CUBO e le tariffe in esse contenute si applicano al volume interessato dall'intervento edilizio calcolato secondo i disposti del D.P.G.R. n. 39R/2018. Per il cambio di destinazione previsto dal 5° capoverso dell'art. 19 le tariffe della Tabella A.3 si applicano al Volume Virtuale come definito dal D.P.G.R. n. 39R/2018;

Per gli interventi rilevanti ai fini della determinazione del contributo concessorio di cui all'art 134 della LR 65/14 al fine della realizzazione di strutture commerciali quali supermarket, discount o similari, può essere fatto riferimento al volume virtuale di cui all'art 24 del regolamento regionale 39R /2018.

### **TABELLE A2 e A4**

Le tabelle A2 e A4 sono riferite a METRO QUADRATO di superficie utile di calpestio misurata al netto delle murature perimetrali e delle tramezzature interne. Nella superficie utile di calpestio dovrà essere compresa anche quella dei seminterrati e dei soppalchi, nonché quella delle tettoie coperte calcolata con le seguenti modalità:

- Per locali seminterrati con altezza inferiore o uguale a ml. 2,40 la superficie utile sarà valutata al 60% se superiore sa computata per intero;
- Per locali completamente interrati la superficie utile sarà valutata al 60%;
- Per soppalchi con altezza inferiore o uguale a ml. 2,40 la superficie sarà valutata al 60%, se superiore sarà calcolata per intero;
- le tettoie coperte e/o portici utilizzate per l'esercizio dell'attività produttiva saranno computate per intero;

Le superfici degli insediamenti industriali e artigianali si calcolano, ai fini dell'applicazione del contributo di cui alle tabelle A2.1 e A2.2, al netto delle seguenti opere:

- impianto di depurazione;
- opere di urbanizzazione;
- mense aziendali e servizi sociali;
- impianti tecnici (superficie reale).

Quando l'intervento non è riconducibile ad aumento della superficie utile esistente, ma è limitato all'aumento della volumetria esistente (es.: sopraelevazione), la tariffa corrispondente alla nuova edificazione dovrà essere applicata ai 3/5 della volumetria prevista in ampliamento.

## **Art. 14- CASI PARTICOLARI**

### **INTERVENTI COMPORTANTI AUMENTO DI CARICO URBANISTICO**



Nel caso di interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportino un incremento di oltre tre Unità Immobiliari in aggiunta alla esistente, si applica, ai soli fini del calcolo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, la tariffa relativa alla sostituzione edilizia.

## **INTERVENTI RESIDENZIALI**

Per interventi di addizione volumetrica di cui all'art.134 comma 1 lett. g della L.R.65/2014 comportanti la creazione di nuovi organismi edilizi, si applicano gli oneri della categoria di intervento di nuova edificazione. Per gli interventi di addizione volumetrica di cui all'art.134 comma 1 lett. g non comportanti la creazione di nuovi organismi edilizi e le pertinenze si applica la tabella relativa agli ampliamenti funzionali,. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici ricadenti nei nuclei storici collinari e centri storici, nel tessuto storico di Massarosa, nei nuclei periferici, e nuclei storici perimetrati nella tavola n.3 "sistemi funzionali degli insediamenti" del Piano Strutturale la tariffa della tabella relativa ed il costo di costruzione, qualora dovuto, vengono applicate in misura ridotta del 50%, per istanze presentate da soggetti residenti nel Comune di Massarosa.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati alla realizzazione di una nuova unità abitativa, destinata a prima casa, avente la Superficie Utile Abitabile non superiore a 120 mq. calcolata ai sensi del D.M. 10/05/77 n. 801, la tariffa della tabella relativa agli oneri di urbanizzazione viene applicata ridotta del 70%. In questo caso il costo di costruzione ai sensi dell'art. 3 del presente regolamento non è dovuto.

Per gli interventi di nuova costruzione finalizzati alla realizzazione di una nuova unità abitativa destinata a prima casa, limitatamente alle unità immobiliari aventi la Superficie Utile Abitabile non superiore a 90 mq calcolata ai sensi del D.M. 10/05/77 n. 801, la tariffa della tabella relativa agli oneri di urbanizzazione viene applicata ridotta del 40%. In questo caso il costo di costruzione ai sensi dell'art. 3 del presente regolamento non è dovuto.

Nel caso di addizioni volumetriche agli organismi edilizi esistenti, destinati a prima casa, che non configurino nuovi organismi edilizi, la tariffa della tabella relativa viene applicata ridotta dell' 60%. In questo caso il costo di costruzione ai sensi dell'art. 3 del presente regolamento non è dovuto. Qualora con l'ampliamento si configuri un nuovo organismo edilizio la tariffa della tabella relativa viene applicata ridotta del 40%. In questo caso il costo di costruzione ai sensi dell'art. 3 del presente regolamento non è dovuto.

Per gli interventi di ampliamento di fabbricati residenziali tesi a creare spazi necessari a disabili, afferenti al nucleo familiare, con disabilità e necessità certificata o finalizzati al superamento delle barriere architettoniche la tariffa della tabella relativa agli oneri di urbanizzazione viene applicata ridotta del 90%, in questo caso il costo di costruzione non è dovuto ai sensi di legge.

Ai fini dell' accesso alle agevolazioni di cui al presente articolo, si precisa che le medesime spettano agli aventi diritto sotto indicati una sola volta. Chi ha già usufruito dell'agevolazione prima casa per interventi previsti dai precedenti strumenti urbanistici non potrà beneficiare delle riduzioni di cui al presente articolo.

Possono accedere ai benefici della prima casa i cittadini in possesso dei sotto indicati requisiti:

a) essere cittadini italiani o dell'Unione Europea, ovvero, qualora cittadini extracomunitari, essere in possesso di regolare titolo di soggiorno;

b) maggiore età del richiedente;

c) non essere proprietari o in possesso di alloggio nel territorio nazionale alla data di sottoscrizione della convenzione nel caso di nuova edificazione, o proprietari esclusivi in caso di frazionamento comportante nuove unità, salvo quanto sotto indicato circa la nuda proprietà;

d) di non aver ottenuto, a qualsiasi titolo, contributi per l'acquisto, la costruzione o il recupero di alloggi, in qualsiasi parte del territorio nazionale, l'assegnazione in uso, in abitazione, in proprietà di altri alloggi costruiti con contributo dello stato, delle Regioni o di altri enti pubblici;

e) di spostare la propria residenza anagrafica nell'unità immobiliare oggetto di agevolazione;

Possono accedere altresì, ai benefici sopra citati i nudi proprietari di immobili non nella disponibilità del bene in relazione ai seguenti diritti reali di godimento:

- Usufrutto
- Uso
- Abitazione

secondo quanto previsto dalla delibera di Giunta Municipale del 13/06/2012 n. 178.

L'intestatario della domanda di permesso di costruire o della SCIA dovrà stipulare, prima della fine lavori, una convenzione con il Comune al fine di apporre sull'immobile destinato alla sua prima casa un vincolo di inalienabilità e di locazione a terzi per un periodo di 20 anni dal momento della dichiarazione di ultimazione dei lavori; dal limite di cui sopra restano esclusi i trasferimenti derivanti dalla costituzione di ipoteca volontaria a favore degli istituti di credito e/o ipoteca giudiziale.

Potranno aver accesso alle agevolazioni solamente i soggetti che in caso di SCIA e di PDC siano in possesso dei necessari requisiti alla data di sottoscrizione della convenzione.

All'atto della presentazione del titolo verrà corrisposto il contributo concessorio ridotto, con contestuale presentazione di polizza fidejussoria a garanzia delle minori somme versate nelle more della sottoscrizione della convenzione da svincolarsi successivamente alla stipula della convenzione stessa e alla dichiarazione di residenza anagrafica nell'unità immobiliare oggetto di agevolazione.

### **INTERVENTI DI EDILIZIA COMMERCIALE NEI CENTRI STORICI**

Per gli interventi edilizi, all'interno dei centri storici individuati nella tavola n.3 "sistemi funzionali degli insediamenti" del Piano Strutturale, che comportino il mutamento della originaria destinazione, al fine di realizzare unità immobiliari commerciali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono ridotti del 95 %.

## **INTERVENTI DI EDILIZIA TURISTICO COMMERCIALE RESIDENZIALE**

Per i campeggi e villaggi turistici il costo medio delle opere di urbanizzazione secondaria si applica al volume delle attrezzature fisse, nonché alle unità abitative, mentre per quanto riguarda le piazzole si asserisce una edificabilità teorica di 200 mc. a piazzola.

## **INSEDIAMENTI PRODUTIVI**

Per gli interventi di ristrutturazione con aumento delle superfici di calpestio si devono applicare le tariffe della nuova edificazione.

Per categorie speciali si intendono: alimentari, tessili, calzaturiere, chimiche ed affini, cartiere.

Gli interventi relativi a costruzioni agricole non rientranti nei disposti di cui all' art. 188 lett. a della L.R n. 65/2014 sono assimilati agli edifici industriali/artigianali "normali".

## **COSTO DI COSTRUZIONE**

### **Art. 15 - APPLICAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

Il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 65/2014 si applica a:

**A- Interventi a carattere residenziale di nuova edificazione, ampliamenti, sostituzione edilizia, sopraelevazioni, ivi compresi gli ampliamenti e le ristrutturazioni che comportino di fatto una pressoché completa demolizione e ricostruzione dell'immobile soggetti a permesso di costruire di cui all'art. 134 della L.R.65/2014 ad esclusione della demolizione con fedele ricostruzione.**

Il contributo è determinato in base all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 (ex Legge 10/77) e decreti ministeriali attuativi, alla Legge 24.12.1993 n. 537 e alla tabella D allegata alla Legge Regionale 30.6.1984 n. 41 come modificata dalla L.R. 1/05 e riportato nella Tabella 5 (allegata) fino alla deliberazione della Giunta Regionale per la determinata l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria prevista dall'art. 184 L.R n. 65/2014.

Detto costo sarà applicato alla superficie complessiva dell'alloggio realizzato o alla superficie di ampliamento, determinata ai sensi del D.M. 10.3.1977 art. 2. Così come ulteriormente definita nel DPGR 39R/2018

**B - Interventi a carattere residenziale di ristrutturazione del patrimonio edilizio Esistente soggetti a SCIA art. 135 della L.R. 65/2014 e interventi di demolizione con fedele ricostruzione art.134 comma 1 lett. h punto 1 della L.R. 65/2014**

In questo caso il contributo si determina applicando le percentuali definite dalla tabella 5 (allegata) al costo stimato dell'intervento determinato con riferimento alla categoria d'intervento definite dalla L.R. n. 65/2014 e previste dal R.U, applicato alla superficie complessiva dell'alloggio o della porzione oggetto d'intervento determinata ai sensi del D.M. 10.5. 1977 art. 2.

Il costo unitario è articolato secondo le categorie di intervento definite dalla L.R. n. 65/2014 e previste dal R.U., come da tabella allegata. Nel caso di interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportino un incremento di oltre tre Unità Immobiliari in aggiunta alla esistente, per il calcolo del costo di costruzione si applicano le disposizioni di cui al punto A

## **C - Interventi a carattere turistico, commerciale, direzionale e sportivo di nuova costruzione e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente.**

Per questi interventi si applica il contributo nella percentuale del 10% commisurato al costo dell'intervento, da documentare mediante computo metrico estimativo redatto da un tecnico abilitato sulla base dei prezzi del Bollettino Tecnico degli Ingegneri della Provincia di Lucca ultimo uscito.

Nel computo metrico dovranno essere comprese le sistemazioni esterne come da progetto. Per gli interventi sportivi dovranno essere comprese tutte le attrezzature fisse.

## **D - Piscine, campi da tennis, ecc.**

La realizzazione di dette attrezzature è soggetta al pagamento di una percentuale sul costo di costruzione da documentarsi con apposito computo metrico estimativo redatto da un tecnico abilitato sulla base dei prezzi del prezzario regionale dei lavori pubblici ultimo uscito, che dovrà essere allegato con indicate le voci utilizzate per il calcolo del costo di costruzione pari a:

- 10% in caso di piscine di superficie fino a 60 mq;
- 20% in caso di piscine con superficie maggiore di 60 mq;

### **TITOLO III**

#### **CASI PARTICOLARI**

##### **Art. 16 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA O DEPOSITO DELLO STATO FINALE**

Per le varianti in corso d'opera, nei soli casi di opere che determinano incrementi del contributo dovuto, quest'ultimo sarà corrisposto a conguaglio e calcolato, con i costi vigenti al momento del rilascio della variante Per lo stato finale, ai sensi dell'art. -143 comma 3 della L.R. - 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, nei soli casi di opere che determinano incrementi del contributo dovuto, quest'ultimo sarà corrisposto al momento della presentazione dell'istanza e determinato con riferimento alla data dell'atto abilitativo; dopo tale data saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 26 del presente Regolamento

Per i progetti autorizzati con atti abilitanti in sostituzione di precedenti atti per i quali non è stato dato corso all'inizio dei lavori, il contributo viene calcolato ex novo e vengono scomutate le cifre eventualmente già corrisposte per il precedente provvedimento.

##### **Art. 17 - COMPLETAMENTO LAVORI (RINNOVI)**

Qualora i lavori di cui all'atto abilitante rilasciato non siano ultimati nei termini di cui al D.P.R. 380/01 e L.R. 65/2014 lo stesso dovrà essere considerato decaduto.

In tal caso i lavori non ultimati saranno oggetto di nuovo atto abilitante. In tale sede si procederà ad una verifica dello stato di avanzamento dei lavori e gli oneri saranno determinati in base alle tariffe vigenti al momento della presentazione della nuova istanza.

Sarà dovuta in misura percentuale, determinata sull'entità di lavori ancora da eseguire, la differenza fra i nuovi oneri e quelli già corrisposti all'atto del rilascio dell'atto originario.

Al presente regolamento è allegata la scheda informativa per la determinazione dello stato dei lavori; la tabella potrà essere aggiornata e/o adeguata successivamente con apposita

determinazione dirigenziale. La scheda informativa per la determinazione dello stato dei lavori sarà compilata dal progettista e/o Direttore dei Lavori e da questi sottoscritta ed allegata alla richiesta del nuovo atto abilitante.

Qualora, al momento della scadenza dell'atto abilitante, lo stato dei lavori superi il 90% del totale e risultino da completare solo:

- pavimentazioni interne;
- infissi interni;
- sanitari;
- opere di finitura interna;

per il rinnovo dell'atto abilitante, non sarà applicato il contributo per costo di costruzione ma solamente gli oneri di urbanizzazione secondo il metodo di calcolo indicato nei commi precedenti del presente articolo.

In caso di completamento di lavori, in dipendenza di procedure di concordato fallimentare di cui all'art 124 del Regio Decreto 16 marzo 1942 n. 267 e omologato dalla competente Autorità Giudiziaria, gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione relativi al completamento delle opere realizzate, non sono dovuti.

#### **Art. 18 - FRAZIONAMENTI NELLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE**

Nel caso in cui da una unità immobiliare se ne realizzino due, l'unità immobiliare originaria è esente dal versamento della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione; per unità immobiliare originaria si considera quella dotata del vano cucina nella posizione originaria. Quando non sia possibile individuare nello stato modificato l'unità immobiliare originaria il contributo sarà applicato all'intera volumetria ridotta in maniera forfettaria del 30%.

Per le destinazioni diverse dal residenziale la tariffa si applica alle unità derivate se individuabili.

Per unità derivata si intende quella all'interno della quale verranno realizzati servizi ed accessori al fine di renderla funzionalmente indipendente in caso contrario si applicherà la stessa riduzione forfettaria del 30% prevista per il residenziale.

La riduzione forfettaria non si applica nel caso si realizzino più di due unità abitative.

Nel caso di interventi di Ristrutturazione Edilizia che comportino un incremento di oltre tre Unità Immobiliari in aggiunta alla esistente, si applica, ai soli fini del calcolo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, la tariffa relativa alla sostituzione.

#### **Art. 19 - CAMBIO DI DESTINAZIONE FUNZIONALE**

Il mutamento delle destinazione d'uso degli immobili, anche in assenza di opere edilizie è sempre oneroso e comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione relativi alla tariffa della ristrutturazione edilizia anche nella fattispecie di cui all'art. 183 comma 3 della L.R. 65/2014.

Si considera cambio di destinazione il passaggio da una all'altra delle categorie così come disciplinati dell'art. -21 del Regolamento Urbanistico:

Il passaggio tra le categorie commerciale, direzionale e servizi pubblici e privati per cambio d'uso senza opere edili è soggetto alla riduzione del 30% degli oneri dovuti

Il passaggio tra sub-categorie appartenenti alla stessa categoria di cui all'art. 21 del RU, non è soggetta a pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Per il cambio di destinazione di immobili da artigianale/industriale e commerciale verso destinazioni di servizio pubblico e di uso pubblico (palestre, circoli, ecc), con riferimento alle sole unità immobiliari ricomprese nell'ambito produttivo misto (cartografato nella tavole di R.U.), è prevista l'applicazione di una riduzione in percentuale del 50% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da applicarsi al Volume Virtuale. Tale riduzione è da considerarsi in alternativa alla riduzione del 30% prevista al punto precedente.

In coerenza con i principi contenuti all'art.191 della L.R.65/2014 nelle zone D1, in relazione allo stato e consistenza delle opere di urbanizzazione esistenti, per il cambio di destinazione di immobili o porzioni degli stessi ad uso artigianale/industriale (categoria b. dell'art.21 delle NTA) verso la destinazione commerciale all'ingrosso (categoria g. dell'art.21 delle NTA) e viceversa, il contributo concessorio di cui all'art.183 della L.R.65/2014 è ridotto del 50% solo per la quota relativa agli oneri di urbanizzazione.

## **Art. 20 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI AL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Gli oneri concessori (costo costruzione e oneri di urbanizzazione) non sono dovuti per la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti come individuate dall'art. 7 della Legge 9.01.1989 n. 13, per le esigenze dei disabili.

### **TITOLO IV**

#### **CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO**

##### **Art. 21 - VERSAMENTI**

Gli oneri concessori, in unica soluzione o la prima rata in caso di rateizzazione, sono corrisposti al Comune:

- nel caso di intervento soggetto a Permesso di Costruire entro 30 gg. dalla data della notifica a mezzo lettera raccomandata A.R. dell' avvenuto rilascio dell' atto abilitativi;
- nel caso di intervento soggetto a SCIA o comunicazione di attività edilizia libera onerosa sarà contestuale alla presentazione. Nel caso sia riscontrato un errore nella determinazione del contributo da parte del richiedente, l'ufficio richiederà esclusivamente il conguaglio comprensivo di interessi legali da versare entro i successivi 20 giorni.

##### **Art. 22 - ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Secondo quanto previsto dall'art. 16 del DPR 380/2001 e della L.R. 65/2014 il concessionario può, in alternativa al pagamento dei soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (con esclusione del contributo sul costo di costruzione se dovuto) e fino alla

concorrenza dei medesimi, può chiedere di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione, secondo le modalità appresso indicate, ed è facoltà del Comune accettare la richiesta.

Potranno essere realizzate opere di urbanizzazione primaria o secondaria, qualora tali opere di urbanizzazione siano state previste nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche. Qualora venga prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione non previste dal Piano Triennale delle Opere Pubbliche, la loro realizzazione sia approvata dal Consiglio Comunale.

L'istanza di scomputo dovrà essere presentata contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire. Alla stessa dovrà essere allegato il progetto completo delle opere da eseguirsi redatto da un tecnico abilitato comprendente una relazione sull'intervento nonché un computo metrico estimativo, redatto sulla base dei prezzi desunti dall'ultimo bollettino tecnico degli Ingegneri della Provincia di Lucca disponibile alla data di presentazione della richiesta di Permesso di Costruire.

In caso di variazione dei prezzi intervenuta fra la data di presentazione del computo metrico estimativo e la data del rilascio della Concessione Edilizia, l'interessato e/o il Comune potrà richiedere una revisione delle opere ammesse a scomputo mediante la presentazione di un nuovo Computo metrico estimativo.

Il progetto dovrà comunque riguardare opere di urbanizzazione previste dallo strumento urbanistico e si dovrà riferire ad opere completamente finite e funzionali .

Non potranno essere prese in considerazione richieste relative alla manutenzione quali, ad esempio, asfaltatura di strade, ripristino tubazioni, ecc.

La richiesta verrà istruita congiuntamente alla domanda di Permesso di Costruire e, in caso di approvazione, l'esecuzione delle opere verrà autorizzata mediante altro Permesso di Costruire o in alternativa con apposita Determinazione Dirigenziale e comunque soggetta stipula di atto di convenzionamento.

L'esecuzione dei lavori dovrà avvenire sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale secondo le modalità che saranno di volta in volta stabilite dalla convenzione.

Le opere devono essere eseguite e completamente ultimate entro la fine dei lavori e comunque non oltre il termine di validità del provvedimento abilitante.

La data di ultimazione dei lavori dovrà risultare da apposita dichiarazione del concessionario e del Direttore dei lavori dallo stesso incaricato.

Nel caso di ritardi nell'ultimazione delle opere a scomputo rispetto alla scadenza suddetta, saranno applicate dalla data di ultimazione lavori consentita le sanzioni previste dal Capitolato Speciale d'Appalto per opere pubbliche. Ulteriori e più precise modalità di applicazione delle sanzioni suddette saranno indicate nella convenzione da stipularsi tra il concessionario e l'Amministrazione Comunale. All'atto di ultimazione dei lavori l'Ufficio Tecnico Comunale rilascerà apposito certificato di collaudo e si procederà alla consegna delle opere stesse al Comune e lo stesso Ufficio Tecnico provvederà a svincolare la garanzia finanziaria.

Il concessionario, a garanzia dell'esecuzione delle opere a scomputo, dovrà produrre polizza fidejussoria di importo pari all'importo dei lavori, maggiorato del 50%.

Qualora le opere proposte dal concessionario insistano su area non di proprietà del Comune il concessionario dovrà provvedere a cedere al Comune anche le aree interessate

dall'intervento e, nel caso di infrastrutture a rete quali ad esempio tubazioni e/o canalizzazioni, potrà essere presa in considerazione, in luogo della cessione dell'area, la costituzione di un diritto di servitù a favore del Comune.

Qualora all'atto del collaudo i lavori non rispondessero alle norme tecniche impartite, con provvedimento motivato si procederà all'incameramento della somma garantita che sarà utilizzata per rendere le opere funzionali, salva la restituzione delle somme non utilizzate. Quanto sopra dovrà essere accettato dal richiedente mediante sottoscrizione di apposito atto d'obbligo da registrarsi nei modi di legge prima del rilascio della concessione edilizia.

Nel caso in cui lo scomputo venga richiesto in corso di esecuzione dei lavori, la richiesta da parte dell'interessato non sospende il pagamento delle rate di contributo eventualmente in scadenza secondo quanto disposto in forza della concessione edilizia.

In tali casi si provvederà ad autorizzare, con apposita Determinazione Dirigenziale, il rimborso di quanto eventualmente già versato nei limiti della somma ammessa a scomputo, compatibilmente con le esigenze di cassa.

La realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione è regolamentata per ogni altro aspetto non contemplato dal presente articolo dalle norme vigenti in materia di appalto di opere pubbliche.

### **Art. 23 - RATEIZZAZIONI**

Se il contributo complessivo (contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione) da versare è d'importo superiore a € 3.000 è ammessa la rateizzazione con le seguenti modalità:

- Nel caso di intervento per la costruzione o ristrutturazione di abitazione o fabbricati di proprietà ONLUS la rateizzazione viene eseguita su 4 rate semestrali anticipate di importo costante maggiorate degli interessi legali, in tutti gli altri casi la rateizzazione avviene in 4 rate trimestrali anticipate di importo costante maggiorato degli interessi legali;
- La prima rata (pari a 1/4 del totale) deve essere versata entro le scadenze di cui all'art. 21 del presente regolamento;
- Le tre rate rimanenti dovranno essere versate ogni tre/sei mesi a partire dalla data di versamento della prima rata. A garanzia di quest'ultime dovrà essere prodotta Polizza Assicurativa o Fidejussione Bancaria per un importo pari alla cifra da rateizzare;

Nei casi in cui l'importo del contributo di cui all'art. 183 della L.R. 65/20145, risulti maggiore di euro 50.000 è possibile la rateizzazione di quanto dovuto, in non più di sei rate semestrali, in conformità a quanto disposto al terzo comma dell'art 190 della citata legge regionale. La presente disposizione non si applica agli interventi residenziali e direzionali.

Nel caso in cui all'ultimazione dei lavori alcune rate non siano giunte alla loro scadenza, queste dovranno comunque essere versate in un'unica soluzione entro la data di ultimazione stessa. Il presente comma non si applica alla fattispecie di cui al precedente comma 2.



L'importo della rata costante si determina moltiplicando l'ammontare del contributo totale per il coefficiente fisso, individuato con apposita Determina Dirigenziale in base al tasso di interesse legale vigente.

#### **Art. 24 - REQUISITI DELLE POLIZZE**

Le polizze fidejussorie presentate al Servizio Governo del Territorio a garanzia del pagamento del contributo relativo ad oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione debbono avere le seguenti caratteristiche :

- a) il contraente della polizza deve coincidere con l'intestatario del titolo edilizio al quale si riferisce;
- b) la durata di validità della polizza deve essere pari a 9 mesi (18 mesi in caso di rateizzazione semestrale), maggiorata di 90 gg., ed avere decorrenza dalla data di pagamento della 1a rata delle 4 previste;
- c) l'importo garantito deve corrispondere al totale degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, delle tre rate rimanenti
- d) la garanzia fidejussoria può essere prestata esclusivamente per mezzo di polizza assicurativa emessa da Compagnia di Assicurazione autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni dall'ISVAP (Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo), ovvero da fidejussione bancaria emessa da Istituto di Credito iscritto all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia;

Le polizze assicurative o le fidejussioni bancarie dovranno espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima, entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta dell'Ente garantito."

Qualora il concessionario non ottemperasse od ottemperasse in parte agli obblighi stabiliti, la compagnia fidejubente si impegna a mettere a disposizione del Comune di Massarosa, a semplice richiesta, la somma garantita, salvo far valere successivamente eventuali eccezioni.

La fidejussione non può essere revocata senza il consenso dell'Amministrazione comunale e pertanto la stessa rimarrà valida fino a quando non sarà versata l'ultima rata, previa comunicazione dell'Amministrazione comunale alla compagnia assicuratrice.

Nel caso in cui il Permesso di Costruire o la D.I.A. subiscano un cambio di titolarità e le stesse presentino delle garanzie finanziarie è necessaria la sostituzione delle garanzie prestate contestualmente all'inoltro della richiesta di voltura.

## **TITOLO V**

### **RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO E SANZIONI**

#### **Art. 25 - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO IN CASO DI RINUNCIA O MANCATA UTILIZZAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA O DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ.**

Il contributo è restituito ove i lavori previsti dal Permesso di Costruire, o dalla S.c.i.a., non abbiano avuto luogo.

In tal caso l'intestatario dovrà provvedere ad inoltrare specifica richiesta al Sindaco, corredata di attestazione, resa sotto forma di dichiarazione sostitutiva di notorietà ai sensi del D.P.R. del 28.12.2000 n. 445 , con la quale si precisa che non è stato dato in alcun modo corso ai lavori previsti.

Alla restituzione delle somme versate si provvederà con Determinazione Dirigenziale. Non potranno comunque essere restituite le sanzioni amministrative e gli interessi corrisposti dal concessionario in dipendenza di ritardati pagamenti, nonché gli interessi corrisposti al Comune in dipendenza del pagamento rateizzato di cui all'art. 23.

In caso di rinnovo degli atti abilitanti suddetti non utilizzati il contributo già corrisposto potrà essere portato in deduzione di quello richiesto all'atto del rilascio del nuovo atto abilitante.

#### **Art. 26 - SANZIONI**

Il ritardato o omesso versamento del contributo comporta le sanzioni previste dell'art. 192 della L.R. 65/2014 come segue:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

Le misure di cui al primo comma non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato gli aumenti di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del primo comma, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito.

Qualora siano state prestate garanzie fidejussorie che consentano l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata, il comune riscuote gli importi dovuti dopo la scadenza del termine per il pagamento e non si dà luogo all'applicazione delle sanzioni di cui al presente articolo.

Si ricorda che qualora la scadenza cada di giorno festivo il termine di scadenza è automaticamente prorogato fino al giorno feriale utile per il versamento.

**Art. 27 - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PER OPERE ESEGUITE IN PARZIALE  
DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE. (ART. 206 L.R. 65/2014).**

Qualora sia accertata l'esecuzione di opere in parziale difformità dalla concessione edilizia la cui demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, si applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere abusive e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00. Tale sanzione è applicata anche alle opere di cui all'articolo 134, comma 2, nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'art.196 comma 8, nonché agli interventi e alle opere di cui all'articolo 135, comma 2, lettera d) della L.R. 65/2014, nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001, eseguiti in parziale difformità dalla SCIA.

La sanzione, stabilita con determinazione del Dirigente del Settore sulla base dei criteri di cui sopra, verrà notificata all'interessato cui sarà ingiunto il pagamento del corrispettivo entro il termine massimo di giorni trenta dalla data di notifica del provvedimento medesimo.

**Modalità di calcolo della Sanzione prevista dall'art. 206 della L.R. 65/2014**

Per l'applicazione della sanzione di cui all'art. 206 della L.R. 65/2014, ai fini della determinazione del valore venale dell'opera abusiva per gli edifici ad uso residenziale, commerciale, direzionale, turistica e produttiva, si utilizza il seguente metodo di calcolo:

$$**S = 2 x Vvm x Te x Ve x Sc**$$

Dove :

- S = Sanzione
- Vvm = Valore venale medio
- Te = Coefficiente correttivo per tipologia edilizia
- Ve = Coefficiente correttivo vetustà opera abusiva
- Sc = Superficie complessiva dell'abuso

**Vvm: valori medi relativi alle Microzone** come individuate dall'ufficio del territorio di Lucca ai sensi della L. 23.12.1996 n.662 e DPR 23.3.1998 n.138. Considerato che l'Ufficio del territorio non ha indicato nelle microzone, valori venali medi di alcune categorie, queste verranno determinate annualmente dalla Giunta Comunale:

**Te= Tipologie edilizie** corrispondenti a :

a	Ville con oltre 10 vani utili	1,10
b	Immobile con esclusiva destinazione commerciale, direzionale e turistica	1,00
c	Ville con meno di 10 vani utili, abitazioni monofamiliari in genere	1,00
d	Immobile ad uso produttivo	1,00
e	Bifamiliari, case a schiera in genere, piccoli condomini (fino a 6 appartamenti), case singole ubicate in corti interne, case coloniche	0,90
f	Grandi condomini (oltre 6 appartamenti)	0,80
g	Pertinenze, locali tecnici, accessori esterni dell'edificio principale	0,50

**Ve= Vetustà dell'opera abusiva**

a	Opere eseguite entro 3 anni dalla presentazione della sanatoria	1,00
b	Opere eseguite tra 4 e 6 anni dalla presentazione della sanatoria	0,90
c	Opere eseguite tra 7 e 9 anni dalla presentazione della sanatoria	0,80
d	Opere eseguite tra 10 e 14 anni dalla presentazione della sanatoria	0,70
e	Opere eseguite tra 15 e 19 anni dalla presentazione della sanatoria	0,60
f	Opere eseguite tra 20 e 24 anni dalla presentazione della sanatoria	0,50
g	Opere eseguite oltre i 25 anni dalla presentazione della sanatoria	0,30

**S.c = Superficie complessiva** da considerare per il calcolo della sanzione corretta in base ai seguenti parametri :

a	Vani utili	1,00
b	Vani accessori abitabili (Bagni, Corridoi, Disimpegni ecc...)	0,50
c	Vani non abitabili (cantine, soffitte), pertinenze (balconi, portici, autorimesse, locali tecnici)	0,25

Gli interventi comportanti incrementi di volume sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per un'altezza virtuale di ml. 2.70 per l'edilizia residenziale, commerciale, direzionale, turistica e residenze rurali e di ml. 5.00 per l'edilizia produttiva e per le attrezzature rurali in genere.

Per tutti i casi, la sanzione minima dovuta non può essere inferiore a € 1000,00

Tutti i valori riportati si intendono validi fino al 31/12/2017. Successivamente, gli stessi dovranno essere aggiornati a gennaio di ogni anno a partire dal gennaio 2018 con l'applicazione degli indici ISTAT.

## **Art. 28 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ. (ART. 209 L.R. 65/2014)**

### **DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE.**

Per opere eseguite in assenza di Permesso di Costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, nonché, nei casi di parziale difformità, ovvero nei casi di opere eseguite in assenza di S.C.I.A. o in difformità da essa, l'avente titolo può presentare il Permesso, l'Attestazione di conformità in sanatoria o SCIA in sanatoria quando l'intervento realizzato è conforme alla disciplina

urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio in sanatoria del Permesso di Costruire per gli interventi penalmente rilevanti, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal titolo II del presente regolamento (Oneri di urbanizzazione e Costo di Costruzione) e comunque in misura non inferiore a € 1000,00. Per i casi di parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.

L'attestazione di conformità in sanatoria ovvero la SCIA in sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma come sotto determinata:

- per importo di lavori fino a € 5.000 la sanzione è stabilita in € 1000;
- per importo dei lavori da € 5.001 a € 7.500 la sanzione è stabilita in € 1.500;
- per importi oltre € 7.501 la sanzione è pari al 20% dell'importo dei lavori fino a una sanzione massima di € 5.164;

Il rilascio del Permesso di Costruire, dell'Attestazione di Conformità e la SCIA in Sanatoria comporta oltre al pagamento della sanzione di cui ai commi precedenti il pagamento dei contributi di cui al titolo II del presente regolamento (Oneri di urbanizzazione e Costo di Costruzione), se dovuti.

L'importo lavori dovrà essere documentato con apposito computo metrico estimativo redatto da un tecnico abilitato sulla base dei prezzi del prezzario regionale dei lavori pubblici ultimo uscito, che dovrà essere allegato con indicate le voci utilizzate per il calcolo del costo di costruzione

### **Art. 28 bis – SANATORIA GIURISPRUDENZIALE**

In applicazione di quanto disposto dall'art. 23 del Regolamento Edilizio Comunale approvato con delibera CC n. 51 del 11/07/2011 è ammessa la "Sanatoria Giurisprudenziale" per opere eseguite in assenza di Permesso di Costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, nonché, nei casi di parziale difformità qualora le opere siano attualmente conformi allo strumento urbanistico.

Il rilascio della cosiddetta "Sanatoria Giurisprudenziale" è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal titolo II del presente regolamento (Oneri di urbanizzazione e Costo di Costruzione) e comunque in misura non inferiore a € 1000.

Per i casi di parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme, ovvero, nei soli casi di gratuità, di una sanzione da € 1.000 a € 5.164 determinata sulla base di un computo metrico estimativo come successivamente descritto, così determinata:

- per importo lavori fino a € 5.000 la sanzione è pari a € 1.000
- per gli interventi a carattere residenziale, commerciale, direzionale per importo dei lavori oltre € 5.000 la sanzione è pari al 20% dell'importo dei lavori, fino a una sanzione massima di € 5.164.

L'importo lavori dovrà essere documentato con apposito computo metrico estimativo redatto da un tecnico abilitato sulla base dei prezzi del prezzario regionale dei lavori pubblici ultimo uscito, che dovrà essere allegato con indicate le voci utilizzate per il calcolo del costo di costruzione

Il rilascio della Sanatoria Giurisprudenziale comporta oltre al pagamento della sanzione di cui ai commi precedenti il pagamento dei contributi di cui al titolo II del presente regolamento (Oneri di urbanizzazione e Costo di Costruzione), se dovuti.

### **Art. 28 ter - INDENNITA' RISARCITORIA PER DANNO AMBIENTALE**

#### **Criteri e modalità di calcolo della sanzione prevista dall'ex art. 15 della Legge n. 1497/39 come modificato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42**

Indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale e quando, per la protezione delle bellezze naturali, non sia ritenuto più opportuna la demolizione delle opere abusivamente eseguite, il mancato rispetto degli obblighi e delle prescrizioni della L. 29/06/1939 n° 1497 è sanzionabile ai sensi dell'ex art. 15 come modificato dall'art. 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 con il pagamento di una sanzione equivalente alla maggiore somma tra il danno ambientale arrecato ed il profitto conseguito con la commessa trasgressione. Tale sanzione, è quantificata, a seconda delle tipologie delle trasgressioni, come segue:

#### **1. OPERE COMPORTANTI INCREMENTI DI SUPERFICIE E/O VOLUME**

Nel caso di opere comportanti incrementi di superficie e/o di volume, non assoggettati alla sanzione ripristinatoria, la sanzione prevista dall'art. 15 della Legge 1497/39 (ex art.167 Lgs.42/04) viene determinata con la seguente formula :

$$**S = ( Vvm - Cum ) x Te x Ve x Sc**$$

Dove:

- S = Sanzione ex art. 15 L. 1497/39
- Vvm = Valore venale medio
- Cum = Costo unitario medio di produzione
- Te = Coefficiente correttivo per tipologia edilizia
- Ve = Coefficiente correttivo vetustà opera abusiva
- Sc = Superficie complessiva dell'abuso

Vvm: valori medi relativi alle Microzone come individuate dall'ufficio del territorio di Lucca ai sensi della L. 23.12.1996 n.662 e DPR 23.3.1998 n.138. Considerato che l'Ufficio del territorio non ha indicato nelle microzone, valori venali medi di alcune categorie, queste sono state determinate per comparazione con zone similari per caratteristiche urbanistico ambientali:

<b>MICROZONA 1</b>		
a	immobili a destinazione residenziale	1.121,24 €/mq
b	immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	1.744,16 €/mq

c	immobili a destinazione produttiva	467,19 €/mq
---	------------------------------------	-------------

<b>MICROZONA 2</b>		
a	immobili a destinazione residenziale	1.370,42 €/mq
b	immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	1.744,16 €/mq
c	immobili a destinazione produttiva	467,19 €/mq

<b>MICROZONA 3</b>		
a	immobili a destinazione residenziale	622,92 €/mq
b	immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	1.744,16 €/mq
c	immobili a destinazione produttiva	498,34 €/mq

<b>MICROZONA 4</b>		
a	immobili a destinazione residenziale	778,65 €/mq
b	immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	1.121,24 €/mq
c	immobili a destinazione produttiva	498,34 €/mq

<b>MICROZONA 5</b>		
a	immobili a destinazione residenziale	934,38 €/mq
b	immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	1.370,42 €/mq
c	immobili a destinazione produttiva	498,34 €/mq

<b>MICROZONA 6</b>		
a	immobili a destinazione residenziale	685,20 €/mq
b	immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	809,79 €/mq
c	immobili a destinazione produttiva	498,34€/mq

**Cum = Costo unitario medio di produzione**, è riferito all'intero territorio Comunale secondo i seguenti parametri:

a	immobili a destinazione residenziale	464,46 €/mq
b	immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	601,05 €/mq
c	immobili a destinazione produttiva	327,85 €/mq

**Te= Tipologie edilizie** corrispondenti a :

a	Ville con oltre 10 vani utili	1,10
b	Immobile con esclusiva destinazione commerciale, direzionale e turistica	1,00
c	Ville con meno di 10 vani utili, abitazioni monofamiliari in genere	1,00
d	Immobile ad uso produttivo	1,00
e	Bifamiliari, case a schiera in genere, piccoli condomini (fino a 6 appartamenti), case singole ubicate in corti interne, case coloniche	0,90
f	Grandi condomini (oltre 6 appartamenti)	0,80
g	Pertinenze, locali tecnici, accessori secondari dell'edificio principale	0,50
h	Manufatti precari realizzati con materiali poveri	0,40

**Ve= Vetustà dell'opera abusiva**

a	Opere eseguite entro 3 anni dalla presentazione della sanatoria	1,00
---	---	------

b	Opere eseguite tra 4 e 6 anni dalla presentazione della sanatoria	0,90
c	Opere eseguite tra 7 e 9 anni dalla presentazione della sanatoria	0,80
d	Opere eseguite tra 10 e 14 anni dalla presentazione della sanatoria	0,70
e	Opere eseguite tra 15 e 19 anni dalla presentazione della sanatoria	0,60
f	Opere eseguite tra 20 e 24 anni dalla presentazione della sanatoria	0,50
g	Opere eseguite oltre i 25 anni dalla presentazione della sanatoria	0,30

**Sc = Superficie complessiva** da considerare per il calcolo della sanzione corretta in base ai seguenti parametri :

a	Vani utili	1,00
b	Vani accessori abitabili (Bagni, Corridoi, Disimpegni ecc...)	0,50
c	Vani non abitabili (cantine, soffitte), pertinenze (balconi, portici, autorimesse, locali tecnici)	0,25

Gli interventi comportanti incrementi di volume sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per un'altezza virtuale di ml. 2,70 per l'edilizia residenziale, commerciale, direzionale, turistica e residenze rurali e di ml. 5.00 per l'edilizia produttiva e per le attrezzature rurali in genere.

## 2. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Nel caso di opere di ristrutturazione edilizia, senza alterazioni planivolumetriche, così come definite dalla L.R. 65/2014 ivi compresa la realizzazione o la modifica dei terrazzi di ogni genere, si applica una sanzione equitativa di:

a	Edifici aventi valore storico, ambientale, archeologico previsti nello strumento urbanistico come "AM-AF"	1.200 €
b	Ogni altro edificio non ricompreso nella categoria sopra riportata	600 €

## 3. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Nel caso di opere di restauro e risanamento conservativo, così come definite dall'art.135, comma 2 lettera c) della L.R. 65/2014" si applica una sanzione equitativa di

a	Edifici aventi valore storico, ambientale, archeologico previsti nello strumento urbanistico come "AM-AF"	800 €
b	Ogni altro edificio non ricompreso nella categoria sopra riportata	400 €

## 4. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Nel caso di opere di manutenzione straordinaria, così come definita dall'art. 135, comma 2 lettera b) della L.R. 65/2014, si applica una sanzione equitativa di :

a	Edifici aventi valore storico, ambientale, archeologico previsti nello strumento urbanistico come "AM-AF"	400 €
b	Ogni altro edificio non ricompreso nella categoria sopra riportata	250 €

## 5. OPERE NON VALUTABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE O DI VOLUME



Nel caso di opere non valutabili in termini di superficie o di volume, si applicano le seguenti sanzioni equitative a seconda della tipologia dell'abuso:

a	Traslazione dell'edificio sul lotto rispetto a quanto autorizzato. Pertinenze, gazebo, pergolati, scavi, riempimenti, vasche d'acqua (ad esclusione delle piscine), insegne pubblicitarie. Demolizioni in genere, parabole, canne fumarie, coloritura facciata, ogni altra opera non computabile in termini di superficie e volume non espressamente indicata nelle precedenti tipologie e non rientrante nelle casistiche di cui al punto successivo. Modifiche di prospetto.	250 €
---	--	-------

## **6. OPERE ESTERNE DI PARTICOLARE RILIEVO**

Nel caso di opere esterne di particolare rilevanza, non valutabili in termini di superficie o di volume, quali piscine, impianti sportivi, campi da tennis, campi da golf, sostanziali sistemazioni esterne in genere, data la loro particolarità e rilevanza ambientale, si considera come valore relativo al profitto conseguito, il 30% del costo delle opere eseguite. Tale costo deriverà da una perizia giurata afferente il costo medesimo, redatta da tecnico abilitato.

### **NORME DI APPLICAZIONE GENERALI**

**Per tutti i casi, la sanzione minima dovuta non può essere inferiore a € 250.**

Opere che riguardano più interventi, sul medesimo immobile, ricadenti in categorie diverse così come qualificate ai punti da 1 a 6 comportano l'applicazione della sanzione derivata dalla somma delle singole sanzioni per le varie tipologie di opere eseguite. Non saranno cumulate le sanzioni che conseguono una dall'altra.

In caso di sanzione di indennità ambientale riguardante richieste di sanatoria avente per oggetto opere per le quali sono stati rilasciati titoli autorizzativi, ancorché privi delle autorizzazioni ambientali, le sanzioni ambientali di cui al presente articolo sono ridotte del 75%.

Tutti i valori riportati si intendono validi fino al 31/12/2006. Successivamente, gli stessi dovranno essere aggiornati a gennaio di ogni anno a partire dal gennaio 2007 con l'applicazione degli indici ISTAT.

## **TITOLO VI**

### **Art. 29 - CONCESSIONI EDILIZIE EX L.47/85, L. 724/94, L. 326/03 E L.R.53/04**

Il contributo relativo alle Concessioni Edilizie da rilasciarsi a seguito di domanda presentata ai sensi della Legge 47/85 e della Legge 724/94, si determina ai sensi delle disposizioni contenute nel presente Regolamento quando non in contrasto con le disposizioni di cui alla L.R. 51/85.

Per gli abusi eseguiti in data anteriore al 1.9.1967 non è dovuto il contributo di concessione.

Per gli abusi eseguiti dopo l' 1.9.1967 e prima del 30.1.1977: sono dovuti solo gli oneri di urbanizzazione.

Per gli abusi eseguiti dopo il 30.1.1977: sono dovuti sia gli oneri di urbanizzazione che il contributo sul costo di costruzione.

Indipendentemente dalla localizzazione dell'abuso sul territorio, per gli ampliamenti e per la nuova costruzione nonché per gli interventi di ristrutturazione saranno applicate le tariffe:

- delle zone omogenee B per gli interventi a carattere residenziale, commerciale, direzionale;
- delle zone omogenee D per gli interventi a carattere produttivo - industriale, artigianale, agricolo.

La misura del contributo è ridotta del 50% quando si tratti di opere abusive riguardanti

- a. costruzioni eseguite o acquistate al solo scopo di essere destinate a prima abitazione dei richiedente la sanatoria e questi vi risieda all'atto dell'entrata in vigore della Legge 28.2.1985 n. 47; sono escluse dall'agevolazione in parola le abitazioni classificate di lusso ai sensi del D.M. 2 Agosto 1969, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 218 del 27 Agosto 1969 nonché quelle classificate catastalmente nella categoria A/I;
- b. costruzioni destinate ad attività commerciali con una superficie non superiore a 50 mq. o con eventuale superficie minima prevista da norme di legge;
- c. costruzioni destinate ad attività sportive, culturali, sanitarie oppure destinate ad opere religiose o a servizi di culto.

Sono fatti salvi i casi di gratuità della concessione edilizia come definiti dal punto 2 delle presenti disposizioni.

I contributi di cui sopra sono versati al momento del rilascio della concessione in sanatoria. A richiesta dell'interessato i contributi possono essere versati per un terzo al momento del rilascio della concessione stessa e per la parte residua in non più di dieci rate semestrali.

I pagamenti dilazionati sono maggiorati del tasso annuo di interesse legale.

Nel caso di ritardo nel versamento delle somme dilazionate, si applica una sanzione nella misura indicata dall'art.3, secondo comma, della Legge 28.2.1985 n. 47.

### **Art. 30 - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DI CONCESSIONE EDILIZIA A SEGUITO DI DOMANDA DI CONDONO EX LEGGE 47/85**

Alle concessioni edilizie in sanatoria da rilasciarsi a seguito di domanda di Condono presentata ai sensi della Legge 47/85 si applicano le tariffe approvate con deliberazione di Giunta Comunale in data 28.6.88 n.558.

tabella 1.3 Interventi di edilizia residenziale

tabella 2.2 Interventi di edilizia turistica

tabella 2.3 Interventi di edilizia commerciale – direzionale

tabella 3.3 Interventi industriali - artigianali

**Art. 31 - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DI CONCESSIONE EDILIZIA A SEGUITO DI  
DOMANDA DI CONDONO EX LEGGE 724/94**

Alle Concessioni Edilizie in sanatoria da rilasciarsi a seguito di domanda di Condono presentata ai sensi della Legge 724/94 si applicano le tariffe indicate nelle tabelle approvate con Deliberazione Consiliare n. 4 del 15.02.96.

**Art. 31 bis - INDENNITA' RISARCITORIA PER DANNO AMBIENTALE art.2 D.M.  
26.09.1997 Min. Beni Culturali e Ambientali**

Si applica l'indennità risarcitoria di cui all'art. 164 del Decreto Legislativo n. 490/99 ex art. 15 della legge 26 settembre 1939 n. 1497 per opere abusive nelle aree sottoposte alle disposizioni della stessa Legge 1497/39, del decreto Legge 312/85, convertito con modificazioni dalla Legge n. 431/85, oggetto di Condono Edilizio sia ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 che dalla Legge 23 dicembre 1994 n. 724.

Si escludono, così come peraltro previsto dall' art. 1 del D.M. 26 settembre 1997, gli interventi realizzati abusivamente nelle aree di cui sopra per opere interne e per interventi di cui al comma 12 dell' art. 82 del D.P.R. n°616/77, integrato dalla legge n° 431/85.

Si precisa che non è competenza dell'Amministrazione Comunale, la determinazione della sanzione art. 15 per abusi edilizi commessi senza autorizzazione paesaggistica in aree ricadenti sotto la tutela del Parco.

Si stabilisce la rendita catastale convenzionale della parte abusiva, su cui calcolare l'indennità risarcitoria è proporzionale alla superficie dell'opera oggetto di abuso, secondo la seguente formula:

$$\frac{\text{RENDITA CATASTALE TOTALE DEFINITIVA RIVALUTATA, O PER}}{\text{IMMOBILE SPROVVISTO, PRESUNTA SUPERFICIE TOTALE DOPO L'ABUSO}} = \frac{X}{\text{SUP. DELL'OPERA ABUSIVA}}$$

$X = \text{SUP. ABUSO} \times \text{RENDITA CATAST. DEFIN. O PRESUNTA} / \text{SUP. TOTALE}$  dove X è la rendita su cui calcolare l'indennità.

Le superfici suddette sono computate con gli stessi criteri determinati dalle vigenti disposizioni di legge per l'accatastamento:

Vani	1
Ripostigli, corridoi, bagni	0,33
Cantine , soffitte	0,25
Verande Sup.> 9mq	1
Verande Sup.< 9mq	1/3

Logge, tettoie Sup.>9mq	0,15
Logge, tettoie Sup.<9mq	0,85
	1/1
Terrazze	0

Ricavato il valore X la si rivaluta come segue:

con i coefficienti di seguito riportati : X x 34 immobili class. C1  
X x 50 " " A10 - D  
X x 100 " " con altre classificazioni

La determinazione della Rendita catastale Presunta dovrà essere redatta a cura di tecnico professionista incaricato dal richiedente il Condonò e controllata per congruità dall'Ufficio.

Si determina l'aliquota della percentuale di profitto di cui all'art. 3 del Decreto Ministero per i beni Culturali e Ambientali del 26.06.97 (prevista al 3%) relativamente alle tipologie di abuso n° 1 - 2 - 3 individuate nella tabella allegata alla L. 47/85, come di seguito:

PER OPERE NON CONFORMI ALLE NORME DI TUTELA

Tipologia di abuso	Definizione	aliquota prevista	% di incremento	aliquota proposta
1	Opere realizzate in assenza o difformità della Licenza Edilizia o Permesso di Costruire e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.	3%	0	3%
2	Opere realizzate senza Licenza Edilizia o Permesso di Costruire o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente Legge.	3%		3%
3	Opere realizzate senza Licenza Edilizia o Permesso di Costruire o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori	3%		3%

PER OPERE CONFORMI ALLE NORME DI TUTELA

Tipologia di abuso	Definizione	aliquota prevista	% di incremento	aliquota proposta
2	Opere realizzate senza Licenza Edilizia o Permesso di Costruire o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge.	3%	0	3%
3	Opere realizzate senza Licenza Edilizia o Permesso di Costruire o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle	3%	0	3%

	prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori			
--	--	--	--	--

d) Si stabilisce per le restanti tipologie di abuso una indennità forfettaria come indicato all'art.3 comma 2 del D.M. 26.9.1997 pari a:

Tipologia di abuso	Definizione	indennità minima
4	Opere realizzate in difformità dalla Licenza Edilizia o Permesso di Costruire che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito; opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'art. 31, lettera d), della Legge 457/78, realizzate senza Licenza Edilizia o Permesso di Costruire o in difformità da esse; opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso	€ 516,46
5 - 6	Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'art 31, lettera c), della Legge 457/78, realizzate senza D.I.A. o in difformità da esse, nelle zone omogenee A di cui all'art 2 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, qualora non trattasi di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale. Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall'art31, lettera c), della Legge 457/78, realizzate senza D.I.A. o in difformità da essa e in assenza	€ 387,34
7	Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'art. 31, lettera b), della Legge 457/78, realizzate senza D.I.A. o in difformità da essa. Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'art. 15 della L.47/85	€ 258,23

e stabilire quale sanzione minima per le tipologie 1, 2, 3 = €. 258,23

Si stabilisce che nel caso in cui uno stesso fabbricato sia interessato da diverse tipologie di abuso, la sanzione da applicare sarà quella di importo maggiore fra le sanzioni relative alle varie tipologie.

Si stabilisce ai sensi dell'art.33 del R.D. 3.06.1940 n° 1357 che le sanzioni determinate con i criteri di cui al presente atto potranno essere pagate, per importi superiori a € 1.500, su richiesta dell'interessato, in non più di 4 rate semestrali nelle forme e modalità di cui all'art. 23 del presente Regolamento.

Si stabilisce che il pagamento dell'importo dovuto deve essere corrisposto entro 30 giorni dalla notifica. Il mancato pagamento di quanto richiesto e/o dovuto o di rate non corrisposte alle scadenze previste, comporterà la riscossione coattiva a mezzo ruolo e l'applicazione delle sanzioni previste dalla Legge;

Si stabilisce che la Rendita Catastale da prendere a riferimento per la determinazione della sanzione è quella riferita alla data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del D.M. 26.9.1997 e cioè la data del 4.10.1997;

**TITOLO VII**  
**APPLICAZIONE TARIFFE E AGGIORNAMENTI**

**Art. 32 - AGGIORNAMENTI DELLE TARIFFE**

Le tariffe delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono aggiornate ogni cinque anni dalla Giunta Regionale.

I parametri delle tabelle A1, A2, A3 e A4, allegate al presente regolamento, approvate con deliberazione di G.C. del 06.11.2000 n. 185 fino agli aggiornamenti quinquennali suddetti, si aggiornano annualmente in base alle variazioni percentuali dell'indice dei prezzi al consumo, determinate dall'I.S.T.A.T. per il mese di novembre sul corrispondente mese dell'anno precedente.

Il contributo per costo di costruzione di cui alla tabella 5 è determinato ogni 5 anni dalla Giunta Regionale. Fino agli aggiornamenti suddetti, il costo di costruzione è aggiornato annualmente in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertato dall'I.S.T.A.T.

Gli aggiornamenti di cui sopra si applicano, senza ulteriori atti, alle richieste ed alle dichiarazioni presentate a partire dal 1° Gennaio dell'anno successivo.

**Art. 33 - APPLICAZIONE DELLE NORME**

Le presenti disposizioni si applicano ai Permessi di Costruire, alle SCIA ed alle CILA presentati dopo l'approvazione da parte del Consiglio Comunale del presente Regolamento così come modificato con delibera C.C. n 39 del 09.04.2019. Sono fatte salve le istanze precedentemente presentate per le quali valgono le norme in vigore al momento delle presentazione.

**Art. 34 – ENTRATA IN VIGORE**

Il presente Regolamento, una volta esecutiva la delibera di approvazione, sarà ripubblicato per 15 gg. consecutivi all'Albo Pretorio ed entrerà in vigore il giorno successivo all'ultimo di pubblicazione ai sensi dell'art. 59 dello Statuto Comunale.

Per gli interventi di ristrutturazione con aumento delle superfici di calpestio si devono applicare le tariffe della nuova edificazione.

Per categorie speciali si intendono: Alimentari, Tessili, Calzaturiere, Chimiche ed affini, Cartiere.

Gli interventi relativi a costruzioni agricole non rientranti nei disposti di cui all'art. 9 lett. a della L. 10/77 sono assimilati agli edifici industriali/artigianali "normali".

determinazione del contributo di concessione per le istanze di rinnovo e di completamento opere già autorizzate - art. 4 l. 10/77

## TABELLA 6

RICHIEDENTE		
UBICAZIONE		
E		
LAVORI DI		
DATA	FIRMA RICHIEDENTE	FIRMA PROGETTISTA

percentuale dei lavori eseguiti, escluse le opere di sistemazione esterna e di urbanizzazione 1^

nuove costruzioni				interventi di recupero		
	CATEGORIA DEI LAVORI	A incidenza %	B avanz %	AXB %	valutazione lavori	%
1 - scavi e fondazioni	15				Stima sintetica in termini percentuali dei lavori ancora da eseguire, rispetto a quanto precedentemente autorizzato	
2 - strutt. Portanti verticali, orizzontali o inclinate, ecc	40					
3 - tamponamenti esterni di qualsiasi natura; nel caso di strutture esterne con pannellature prefabbricate in muratura questa voce si aggiunge a quella precedente	12					
4- pareti divisorie interne di qualsiasi natura	4					
5 - condutture, impianti idrici e relativi scarichi e del gas	1					
6 - canalizzazioni elettriche	1					
7 - intonaci esterni o finiture similari	4					
8 - intonaci interni o finiture similari	2					
9 - pavimenti e rivestimenti	3					
10 - infissi interni	2					
11 - infissi esterni	8					
12 - apparecchiature igienico sanitarie	2					
13 - coloritura esterna	3					
14 - coloritura interna	1					
15 - opere varie di rifinitura	2					
<b>TOTALE</b>	<b>100</b>					

oneri	contributo attuale	contributo originario	differenza	percentuale opere da completare	contributo da pagare
primaria					
secondaria					
costo costr.					
totale da pagare					

riservato all'ufficio per il controllo di convalida	
note:	
N.B. il contributo attuale è calcolato sull'intero intervento comprese le parti eventualmente già realizzate	
data	l'istruttore