



# **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

SETTORE H – EDILIZIA PRIVATA

IL DIRIGENTE

*Dott. Luca Canessa*



## **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.

L'art. 119 della Legge Regionale 1/05 stabilisce al comma 1 che "il Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione", ed al comma 2 lo stesso articolo prevede che "la s.c.i.a. comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza delle spese di urbanizzazione, ad eccezione degli interventi di cui all'articolo 79, comma 1, lettera a) (nuove costruzioni specificatamente previste con s.c.i.a.) e comma 2, lettera d) (interventi di ristrutturazione), per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione.

L'art. 121 comma 5 della stessa Legge Regionale stabilisce che "nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti, il comune può determinare costi di costruzione come quota percentuale di quello delle nuove costruzioni, in relazione alla classificazione degli interventi effettuata dallo stesso comune."

L'art. 120 della Legge 1/05 stabilisce che "gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi, soggetti a Permesso, o a Denuncia di Inizio dell' Attività, che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici ...omissis"

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

Il presente Regolamento disciplina l'applicazione del contributo dovuto per i Permessi di Costruire e la s.c.i.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, soggetti a Permesso o a s.c.i.a., che comportano nuova edificazione o determinano un incremento



dei carichi urbanistici in funzione di:

- aumento delle superfici utili degli edifici;
- 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 ad eccezione degli interventi di cui all'articolo 79, comma 1, lettera a) e per gli interventi di sola ristrutturazione edilizia realizzati con s.c.i.a..

In applicazione di quanto disposto all'art 79 della Legge regionale 1/2005 si precisa che :

- In caso di ampliamento maggiore del 20% del volume esistente con la creazione di un nuovo organismo edilizio, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il costo di costruzione qualora dovuto, sono da applicarsi riferiti alla nuova edificazione.
- In caso di ampliamento maggiore del 20% del volume esistente non comportante la creazione di un nuovo organismo edilizio, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da applicarsi sono quelli riferiti alla corrispondente tabella appositamente individuata relativa agli interventi di ampliamento non rientranti nella ristrutturazione. Per il costo di costruzione relativo a tali interventi, qualora dovuto, è da applicarsi la tabella riferita alla nuova edificazione.
- In caso di ampliamento minore del 20% del volume esistente che non comporti la creazione di un nuovo organismo edilizio, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il costo di costruzione qualora dovuto, sono da applicarsi riferiti alla ristrutturazione edilizia.

In caso di chiusura di porticati e tettoie, comunque computate secondo la disciplina edilizia vigente al momento della loro realizzazione, dovranno essere corrisposti gli oneri ed il costo di costruzione, qualora dovuto, relativi alla ristrutturazione edilizia.

In caso di realizzazione di porticati di superficie inferiore o uguale al 25% della superficie utile lorda complessiva, il contributo da corrispondersi sarà limitato al solo costo di costruzione, se dovuto.

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, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 9 Maggio 1975 n. 153 e delle Leggi Regionali 64/95 e 25/97, 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 anche fuori dall'ambito comunale, 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;
8. interventi per la realizzazione di modesti impianti sportivi connessi ad attività con finalità sociali o culturali di interesse pubblico;
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;
10. la realizzazione di pertinenze;

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, ivi compresi quelli eseguiti su edifici esistenti, quando l'interessato si impegni agli obblighi di cui all'art. 122 della L.R. 1/05 (Edilizia Convenzionata);
4. Le modifiche interne alle unità immobiliari riconducibili a quanto disposto dall'art 80 della L.R. 1/05;
5. per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento<sup>1</sup>, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari. Ai fini dell'esenzione si intende per edificio unifamiliare quello destinato alla residenza di un nucleo familiare medio, realizzato in fabbricato singolo, a schiera, o in blocco comunque da terra a tetto, con ingresso autonomo. L'alloggio indipendentemente dal numero dei suoi componenti, deve avere una superficie utile residenziale (Su) , prima dell'intervento, non superiore a 110 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 sopra descritto ad esclusione della superficie. 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.

---

<sup>1</sup> Per ampliamento si intende un aumento di superficie definito o con sopraelevazione, ampliamento ad indice o ampliamento funzionale ai sensi degli articoli 9 e 10 del Regolamento Urbanistico (interventi R1,R2 RU2 e RU3)



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

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

- residenziali
- turistici
- commerciali e commerciali all'ingrosso
  
- direzionali
- artigianali ed industriali
- agricoli
- sportivi

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 della L.R. 1/05 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 NEL 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. 1/05, 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 della L.R. 1/05, 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 Insempiamenti Produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971 n. 865, il Permesso di Costruire è gratuita fatta eccezione per le destinazioni turistiche, commerciali e direzionali, per le quali si applicano i disposti dell'art. 19 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e della L.R.1/05. 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 sulla base dei parametri di cui alla tabella "B" allegata alla Legge Regionale 41/1984.

### **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.1/05 e secondo quanto definito al precedente articolo 3, qualora si tratti di intervento riguardante la costruzione di annessi agricoli e 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.1/05. 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) 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 alla nuova edificazione dovrà essere applicata ai 3/5 della volumetria prevista in ampliamento.

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

Gli interventi che comportano mutamento nella destinazione d'uso delle costruzioni rurali, ivi compresi quelli per i quali siano decaduti gli impegni assunti al sensi dell'art. 5 della Legge Regionale 10.2.1979 n. 10 e quelli di cui all'art. 4 della L.R. 64/95 e successive modificazioni, 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**

#### ONERI DI URBANIZZAZIONE

#### **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 indicati nell' allegato alla Legge Regionale 3.01.2005 n. 1, 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

#### **Art. 14 - MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLE TABELLE**

Le tabelle riguardano gli interventi sia sul patrimonio edilizio esistente (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 alla volumetria interessata dall'intervento edilizio calcolata secondo i disposti del Regolamento Edilizio.



### **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 sarà 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;
- Per le tettoie coperte e/o portici, la superficie utile sarà valutata al 50%;

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.

Si considera intervento commerciale all'ingrosso anche quello riferito alla costruzione o ristrutturazione di strutture di tipo supermarket, discount o similari.

### **CASI PARTICOLARI**

#### **INTERVENTI COMPORANTI 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 ampliamento e sopraelevazione in misura superiore a quella stabilita dall' art. 79, lett. "d" della L.R. 1/05, si applicano gli oneri della categoria di intervento di nuova edificazione. Per gli interventi funzionali si applica la categoria della ristrutturazione edilizia.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici ricadenti nei nuclei storici, nel tessuto storico di Massarosa, nei nuclei periferici, di cui all'art. 13 comma 1 lettera a) del Regolamento Urbanistico e nuclei storici di cui all'allegato E come indicato all'art. 38 comma 2 del Regolamento Urbanistico, la tariffa della tabella relativa viene applicata ridotta del 50%.



Per gli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici ricadenti nei nuclei storici collinari, di cui all'art. 38 del R.U. ( compresi quelli inseriti nelle U.T.O.E. 13 e 14) ancorché si configurino incrementi di carico Urbanistico, la tariffa della tabella relativa viene applicata ridotta del 90%.. In questo caso il costo di costruzione ai sensi dell'art. 3 del presente regolamento verrà applicato nella misura ridotta del 90% di quanto dovuto.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento finalizzati alla realizzazione di una nuova unità abitativa, come già previsto dall'art. 11 bis Regolamento Urbanistico approvato con delibera CC n. 103 del 10/10/2008 e successive varianti (interventi di prima casa), la tariffa della tabella relativa agli oneri di urbanizzazione viene applicata ridotta dell' 80%, purché sia stipulata convenzione con il Comune al fine di apporre sull'immobile destinato alla 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 divieto di trasferimento di cui sopra deve intendersi comunque esclusa la costituzione di ipoteca volontaria a favore di Istituti di Credito. In questo caso il costo di costruzione ai sensi dell'art. 3 del presente regolamento non è dovuto.

In relazione alla modifica del quadro normativo relativo alla modalità di presentazione dei titoli abilitativi, gli oneri come sopra ridotti in caso di presentazione della S.C.I.A, verranno corrisposti in sede di presentazione dell'istanza; la convenzione contenente gli impegni suindicati, dovrà essere presentata entro 60 giorni dalla presentazione del titolo, pena la riscossione coatta della differenza, oltre le sanzioni previste dalla normativa vigente.

Per gli interventi di nuova costruzione finalizzati alla realizzazione di una nuova unità abitativa, come già previsto dall'art. 11 bis Regolamento Urbanistico approvato con delibera CC n. 103 del 10/10/2008 e successive varianti (interventi di prima casa), limitatamente alle unità immobiliari aventi la superficie utile residenziale (Su) non superiore a 120 mq. calcolata ai sensi del D.M. 09/05/75, la tariffa della tabella relativa agli oneri di urbanizzazione viene applicata ridotta dell' 50%, purché sia stipulata convenzione con il Comune al fine di apporre sull'immobile destinato alla 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 divieto di trasferimento di cui sopra deve intendersi comunque esclusa la costituzione di ipoteca volontaria a favore di Istituti di Credito. In questo caso il costo di costruzione ai sensi dell'art. 3 del presente regolamento non è dovuto.

Per le unità immobiliari aventi S.u.l. maggiore di mq 120 gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione, sono pagati per intero. La presente disposizione si applica anche alle istanze rilasciate successivamente alla modifica del presente Regolamento Oneri approvata con Delibera Consiliare n. 74 del 14/11/2011



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

Per gli interventi edilizi, all'interno dei centri storici, 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. 124, lett. "a" della L.R 1/05 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. 1/05 si applica a:

***A- Interventi a carattere residenziale di nuova edificazione, ampliamenti, sopraelevazioni, ivi compresi gli ampliamenti e le ristrutturazioni che comportino di fatto una pressoché completa demolizione e ricostruzione dell'immobile, fatti salvi i casi di gratuità.***

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).

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.

***B - Interventi a carattere residenziale di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente.***

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 r1, r2, r3 come definite dalle NTA del Regolamento Urbanistico 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 r1, r2, r3 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 della percentuale del 10% sul costo di costruzione da documentarsi con apposito computo metrico estimativo redatto da un tecnico abilitato sulla base dei prezzi del Bollettino Tecnico degli Ingegneri della Provincia di Lucca ultimo uscito.



### **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. 86 della L.R. 1/05 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. 1/05 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 del contributo; 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%. La stessa riduzione forfettaria del 30% sarà applicata anche nel caso di interventi su edifici ad uso diverso dalla residenza.

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 è sempre oneroso e comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione relativi alla tariffa della ristrutturazione edilizia.

Si considera cambio di destinazione il passaggio da una categoria o sottocategoria così come disciplinati dell'art. 6 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 50% degli oneri dovuti.

#### **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 s.c.i.a 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. 1/05 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 prima casa 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 119 della L.R. 1/2005, 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 126 della citata legge regionale. La presente disposizione si applica nei soli casi di ristrutturazione di fabbricati produttivi, non comportante la totale demolizione e ricostruzione, per il passaggio in altre utilizzazioni.

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 presente fideiussione, che ha valore da oggi, non può essere revocata senza il consenso di codesta Amministrazione comunale e pertanto la stessa rimane valida fino a quando non sarà versata l'ultima rata, previa comunicazione di codesta 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. 128 della L.R. 1/05 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. 26 bis - OPERE ESEGUITE SENZA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO DELL'ATTIVITA (S.c.i.a.) (ART. 135 L.R. 1/05) DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE.**

L'esecuzione di opere di cui all'articolo 79, comma 1, lettere b), d), e), e comma 2, lettere a), b), c), della L.R. 1/05 in assenza di Segnalazione certificata d'inizio attività o in difformità da essa comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'Ufficio Tecnico comunale conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a € 516,00. In caso di Segnalazione certificata d'inizio attività in corso di esecuzione delle medesime opere, presentate prima delle constatazioni di cui ai commi 3 e 4 dell'articolo 129 della L.R. 1/05, la sanzione è applicata nella misura minima.

Fatti salvi i casi in cui si provvede alla restituzione in pristino, è da corrispondere il contributo di cui al titolo II del presente regolamento.

**Art. 27 - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PER OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITÀ DALLA CONCESSIONE EDILIZIA. (ART. 139 L.R. 1/05).**

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. Tale sanzione è applicata anche alle opere eseguite in parziale difformità di cui all'art. 79 comma 1 lett. a) e comma 2, lettera d), della L.R. 1/05.

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. 139 della L.R. 1/2005**

Per l'applicazione della sanzione di cui all'art. 139 della L.R. 1/2005, per opere eseguite in parziale difformità a Concessione edilizia, Autorizzazione Edilizia, S.C.I.A., hai 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:

$$S = 2 \times V_{vm} \times T_e \times V_e \times S_c$$

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 sono state determinate per comparazione con zone similari per caratteristiche urbanistico ambientali:

<b>MICROZONA 1</b>		
a	immobili a destinazione residenziale	983,54 €/mq
b	immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	1.529,96 €/mq
c	immobili a destinazione produttiva	409,81 €/mq

<b>MICROZONA 2</b>		
a	immobili a destinazione residenziale	1.202,12 €/mq
b	immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	1.529,96 €/mq
c	immobili a destinazione produttiva	409,81 €/mq

<b>MICROZONA 3</b>		
a	immobili a destinazione residenziale	546,42 €/mq
b	immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	1.529,96 €/mq
c	immobili a destinazione produttiva	437,14 €/mq

<b>MICROZONA 4</b>		
a	immobili a destinazione residenziale	683,02 €/mq
b	immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	983,54 €/mq
c	immobili a destinazione produttiva	437,14 €/mq

<b>MICROZONA 5</b>		
a	immobili a destinazione residenziale	819,63 €/mq
b	immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	1.202,12 €/mq
c	immobili a destinazione produttiva	437,14 €/mq

<b>MICROZONA 6</b>		
a	immobili a destinazione residenziale	601,05 €/mq
b	immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	710,34 €/mq
c	immobili a destinazione produttiva	437,14 €/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 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. 3.00 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 € 516,00**

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.

**Art. 28 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ. (ART. 140 L.R. 1/05 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 denuncia di inizio dell'attività, l'avente titolo può ottenere il Permesso o l'Attestazione di conformità



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 ovvero dell'Attestazione di Conformità 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 € 516. Per i casi di parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.

L'attestazione di conformità in sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa per gli interventi diversi da quelli di cui al comma precedente, di una somma come sotto determinata:

- per importo di lavori fino a € 2.500 la sanzione è stabilita in € 516
- per importo dei lavori da a € 2.501 a € 5 000 la sanzione è stabilita in € 1.000
- 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 e dell'Attestazione di Conformità 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.

#### **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 un contributo 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 redatto da tecnico abilitato alla professione, applicando i prezzi del Bollettino Ingegneri del periodo relativo alla data di presentazione della istanza di sanatoria stessa, 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





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

#### Criteria 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:

MICROZONA 1		
a	immobili a destinazione residenziale	983,54 €/mq
b	immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	1.529,96 €/mq
c	immobili a destinazione produttiva	409,81 €/mq

MICROZONA 2		
a	immobili a destinazione residenziale	1.202,12 €/mq
b	immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	1.529,96 €/mq
c	immobili a destinazione produttiva	409,81 €/mq



<b>MICROZONA 3</b>		
a	immobili a destinazione residenziale	546,42 €/mq
b	immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	1.529,96 €/mq
c	immobili a destinazione produttiva	437,14 €/mq

<b>MICROZONA 4</b>		
a	immobili a destinazione residenziale	683,02 €/mq
b	immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	983,54 €/mq
c	immobili a destinazione produttiva	437,14 €/mq

<b>MICROZONA 5</b>		
a	immobili a destinazione residenziale	819,63 €/mq
b	immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	1.202,12 €/mq
c	immobili a destinazione produttiva	437,14 €/mq

<b>MICROZONA 6</b>		
a	immobili a destinazione residenziale	601,05 €/mq
b	immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	710,34 €/mq
c	immobili a destinazione produttiva	437,14 €/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. 3.00 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 dall'art. 79, comma 2 lettera d) della L.R. 1/2005 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 "CS - SD - A1 - A2 - V1 - V2"	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. 79, comma 2 lettera c) della L.R. 1/2005" si applica una sanzione equitativa di

a	Edifici aventi valore storico, ambientale, archeologico previsti nello strumento urbanistico come "CS - SD - A1 - A2 - V1 - V2"	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. 79, comma 2 lettera b) della L.R. 1/2005, si applica una sanzione equitativa di :

a	Edifici aventi valore storico, ambientale, archeologico previsti nello strumento urbanistico come "CS - SD - A1 - A2 - V1 - V2"	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.

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.

Viene ammessa, su istanza del trasgressore, la rateizzazione del pagamento della sanzione secondo le modalità previste dall'art.23 del presente regolamento.

## **TITOLO VI CONDONO EDILIZIO**

### **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:

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

$X = \text{SUP. ABUSO} \times \text{RENDITA CATAST. DEFIN. O PRESUNTA} / \text{SUP. TOTALE}$

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
Terrazze	1/10

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 Condono 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 prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori	3%	0	3%

- 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 alle istanze di Permessi di Costruire e Denunce di Inizio Attività rilasciate dopo l'approvazione da parte del Consiglio Comunale del presente Regolamento.

#### **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.



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		
LAVORI DI		
DATA	FIRMA RICHIEDENTE	FIRMA PROGETTISTA

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

nuove costruzioni CATEGORIA DEI LAVORI	A incidenza %	B avanz %	AXB %	interventi di recupero	
				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
l'istruttore
data



## TABELLA COSTO DI COSTRUZIONE

INTERVENTI RESIDENZIALI		
NUOVA EDIFICAZIONE AMPLIAMENTI AD INDICE	Euro/mq.	246,56
RISTRUTTURAZIONE R/1, R/2	Euro/mq.	147,95
RISTRUTTURAZIONE R/3	Euro/mq.	218,89

### PERCENTUALI DEL CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER EDIFICI A CARATTERE RESIDENZIALE

#### CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DELLE COSTRUZIONI

<b>1) Abitazioni aventi superficie utile:</b>	
a) Superiore a mq. 160 e accessori $\geq$ mq. 60	10%
b) compreso tra mq. 160 e mq. 130 e accessori $\leq$ mq. 55	9%
c) compreso tra mq. 130 e mq. 110 e accessori $\leq$ mq. 50	9%
d) compreso tra mq. 110 e mq. 95 e accessori $\leq$ mq. 45	8%
e) inferiore a mq. 95 e accessori $\leq$ mq. 40	8%
<b>2) Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M. 2/8/1969)</b>	10%

Le percentuali di applicazione sopra indicate sono ridotte di 1 punto nei seguenti casi:

- per gli edifici che vengono dotati, ai fini del riscaldamento invernale e/o del condizionamento estivo, di sistemi costruttivi ed impianti che utilizzano l'energia solare;
- per gli edifici da realizzare con struttura portante in muratura di pietrame e/o laterizio;
- per gli interventi di bioedilizia.

Gli interventi per installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio energetico sono assimilati a manutenzione straordinaria.



### TABELLA ONERI

TIPO DI INTERVENTO		Tab. A1	Tab. A2		Tab. A3	Tab. A4
		Residenziale	Tab.A2.1	Tab.A2.2	Commerciale Turistico Direzionale	Commerciale ingrosso
			Industriale Artigianale normale	Industriale Artigianale speciale		
		Euro/mc	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mc	Euro/mq
<b>Restauro e risanamento conservativo</b>	U P	6,47	9,07	10,39	9,24	15,99
	U S	15,77	7,57	7,57	4,16	4,97
	Tot	22,24	16,64	17,96	13,40	20,96
<b>Ampliamenti funzionali, non indicizzati, di cui all'art 78 comma 1 lettera g) della L.R. 1/05, non comportanti la creazione di nuovi organismi edilizi e pertinenze aventi volume maggiore del 20% dell'edificio principale</b>	U P	9,93	23,72	25,69	23,71	41,47
	U S	22,05	21,73	21,73	11,88	13,82
		31,98	45,45	47,42	35,59	55,29
	Tot					
<b>Sostituzione Edilizia</b>	U P	9,49	22,18	24,49	22,59	39,50
	U S	21,03	20,71	20,71	11,39	13,20
	Tot	30,52	42,89	45,20	33,98	52,70
<b>Nuova edificazione e R.U. IF =&lt; 1,5 mc/mq</b>	U P	14,19	33,88	36,70	33,88	59,24
	U S	31,50	31,05	31,05	16,97	19,75
	Tot	45,69	64,93	67,75	50,85	78,99
<b>Nuova edificazione e R.U. IF 1,5 - 3 mc/mq</b>	U P	11,82	28,23	30,58	28,23	49,38
	U S	26,28	25,88	25,88	14,14	16,47
	Tot	38,10	54,11	56,46	42,37	65,85
<b>Nuova edificazione e R.U. IF oltre 3 mc/mq</b>	U P	10,63	25,40	27,54	25,40	44,45
	U S	23,65	23,29	23,30	12,73	14,84
	Tot	34,28	48,69	50,84	38,13	59,29
<b>Oneri verdi L.R. 64/95 art. 5 comma 3</b>	U P	8,02				
	U S	20,65				
	Tot	28,67				

### 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 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 ampliamento e sopraelevazione in misura superiore a quella stabilita art. 79 lett. d L.R. 1/05 si applicano gli oneri della categoria di intervento nuova edificazione. Per gli interventi funzionali si applica la categoria della ristrutturazione edilizia.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici ricadenti nei nuclei storici, nel tessuto storico di Massarosa, nei nuclei periferici, nei nuclei storici collinari di cui all'art. 13 comma 1 lett. a) del Regolamento Urbanistico e nuclei storici di cui all'allegato E come indicato all'art. 38 comma 2 del Regolamento Urbanistico la tariffa della tabella relativa viene applicata ridotta del 50%.



Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento finalizzati alla realizzazione di una nuova unità abitativa, come previsto dall'art. 11 bis del Regolamento Urbanistico (interventi di prima casa) la tariffa della tabella relativa viene applicata ridotta dell'80%, purchè sia stipulata convenzione con il Comune al fine di apporre sull'immobile destinato alla prima casa un vincolo di inalienabilità e di locazione a terzi per un periodo di 10 anni dal momento della dichiarazione di ultimazione dei lavori. In questo caso il costo di costruzione ai sensi dell'art. 3 del presente Regolamento non è dovuto.

**INTERVENTI DI EDILIZIA TURISTICO COMMERCIALE DIREZIONALE**

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 PRODUTTIVI**

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".