



REGOLAMENTO CONTRIBUTI E MONETIZZAZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI EDILIZI E AI MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO

*Approvato con delibera del C.C. n. 24 del 9.03.2009
Pubblicata la delibera dal 16.03.2009 al 30.03.2009*

*Modificato con delibera C.C. n. 79 del 24.11.2009
Pubblicata la delibera dal 15.12.2009 al 29.12.2009*

*Modificato con delibera C.C. n. 39 del 13.07.2015
Pubblicata la delibera dal 16.07.2015 al 31.07.2015
Esecutiva dal 11.08.2015*

*Modificato con delibera C.C. n. 67 del 28.11.2016
Esecutiva il 28.12.2016*

*Modificato con delibera del C.C. n. 81 del 14.11.2022
Pubblicata dal 15.11 2022 al 01/12/2022*

SOMMARIO

- ART. 1 Oggetto del regolamento
- ART. 2 Zone territoriali
- ART. 3 Tabelle parametriche
- ART. 4 Volumetria
- ART. 5 Superficie ai fini della determinazione del costo di costruzione.....
- ART. 6 Interventi relativi ad insediamenti agricoli
- ART. 7 Oneri verdi.....
- ART. 8 *abrogato*
- ART. 9 Edilizia convenzionata
- ART. 10 Interventi nei Piani Insediamenti Produttivi P.I.P.
- ART. 10 bis Interventi soggetti al pagamento del solo costo di costruzione
- ART. 11 Determinazione del costo di costruzione
- ART. 12 Cambio di destinazione d'uso.....
- ART. 13 Completamento di fabbricati, rinnovo del titolo edilizio.....
- ART. 14 Esenzione dal contributo ed incentivi.....
- ART. 15 Versamento del contributo.....
- ART. 16 Pagamento rateizzato
- ART. 17 Sanzioni per mancato o ritardato pagamento
- ART. 18 Restituzione contributo in caso di rinuncia o mancata utilizzazione del permesso di costruire...
- *ART. 19 Esecuzione diretta di opere di urbanizzazione*
- *ART. 20 Concessioni edilizie ex L.47/1985, ex L.724/97 e L.326/2003 – Condono edilizio.....*
- *ART. 21 Aggiornamento tariffe*
- *ART. 21 bis Monetizzazioni*
- *ART. 21 ter Contributo straordinario per interventi su aree e immobili in variante urbanistica, sia in deroga che con cambio di destinazione d'uso - Definizione e ambito di applicazione e modalità di calcolo.....*
- *ART. 22 Oneri aggiuntivi art. 63 della LR 65/2014 Attuazione delle politiche per la casa negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.....*
- *ART. 23 Oneri aggiuntivi in applicazione NTA del Piano Operativo.....*
- *ART. 24 Entrata in vigore.....*

ALLEGATI:

- b) ALLEGATO 1 - DETERMINAZIONE DELLA TARIFFA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA PER INTERVENTI RESIDENZIALI*
- c) ALLEGATO 2 - DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE PER LE ISTANZE DI COMPLETAMENTO DI OPERE GIA' AUTORIZZATE*
- d) ALLEGATO 3 – SCHEMA PER IL CALCOLO DELL'INCREMENTO DEL COSTO BASE DI COSTRUZIONE*
- e) ALLEGATO 4 – TAVOLA di piano strutturale dell'ottobre 1999 PLANIMETRIA GENERALE DI RIFERIMENTO scala 1:10.000*
- f) ALLEGATO 5 - SCHEMI ESEMPLIFICATIVI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DI CUI ALL'ART.183 LRT 65/2014*
- g) ALLEGATO 6 – TABELLA TARIFFE ONERI*

Art. 1

Oggetto del regolamento

Il presente regolamento disciplina la Tipologia e corresponsione dei contributi, di cui al Titolo VII Capo I della LR 65/2014, commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici ai sensi della normativa regionale con particolare riferimento all'art.184 c.1 della LRT 65/2014.

Disciplina inoltre i casi di esenzione dal contributo stesso in coerenza con quanto previsto dalla normativa vigente.

Nel presente regolamento sono inoltre disciplinate, ad integrazione di quanto già disciplinato dal PO vigente, le monetizzazioni a carico dei privati da corrispondere in alternativa alla cessione o alla individuazione di standards pubblici o privati qualora risulti impossibile il loro reperimento in loco.

Art. 2

Zone Territoriali

Ai fini dell'applicazione delle relative tariffe il territorio comunale è stato suddiviso in due zone corrispondenti agli obiettivi specifici definiti dal piano strutturale dell'ottobre 1999 con particolare riferimento alla *PLANIMETRIA GENERALE DI RIFERIMENTO scala 1:10.000* allegata al presente regolamento come segue:

Zona "A" – comprende parti di territorio, specificatamente individuate dal piano strutturale, agricolo sia collinare che montano, che conservano un assetto tipico delle coltivazioni con la permanenza di strutture fondiarie varie, quali: cascinali, case coloniche isolate con annessi agricoli, che mantengono un ruolo di riferimento territoriale di presidio paesaggistico e da insediamenti storici a carattere urbano.

Sono: centro storico di Camaiore, borghi storici collinari, aree agricole di valenza ambientale - boschi, selve, aree naturali, prati e pascoli - le Colline marittime - la Valle della Freddana, delle Seimiglia, del Lucese e del Lombricese - l'Area umida naturale del Giardo e Chiodaia.

Le suddette zone sono individuate nella cartografia *PLANIMETRIA GENERALE DI RIFERIMENTO scala 1:10.000* con le numerazioni: 2, 6A, 7, 8, 9 e 10.

Zona "B" - comprende parti di territorio, specificatamente individuate dal piano strutturale.

Sono: borghi ed insediamenti sparsi - le aree agricole produttive - città di Lido di Camaiore - l'insediamento lineare della via Italica - l'area produttiva delle Bocchette - la città di Capezzano Pianore - la città di Camaiore – le aree produttive lungo la Via Provinciale.

Le suddette zone sono quelle che nella cartografia *PLANIMETRIA GENERALE DI RIFERIMENTO scala 1:10.000* residuano rispetto a quelle individuate al punto precedente Zona "A".

Art. 3 **Tabelle parametriche**

Sulla base delle costi e dei parametri regionali riferiti al Comune di Camaiore sono state predisposte ed approvate le tabelle allegate per i seguenti interventi:

- tabella 1 - interventi residenziali
- tabella 2 - interventi artigianali, industriali e/o agricoli (da riferirsi anche alle funzioni connesse all'agricola ai sensi dell'art.14 del PO approvato)
- tabella 3 - interventi turistici – commerciali al dettaglio - direzionali - servizi
- tabella 4 - interventi commerciali all'ingrosso (da riferirsi anche ai depositi ai sensi dell'art.14 del PO approvato)

Le tabelle riportano le tariffe relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria differenziate per le zone determinate dal Comune in funzione della loro omogeneità nonché in ordine al tipo di intervento da effettuarsi sull'immobile.

Le tabelle “1” e “3” sono riferite a METRO CUBO da calcolarsi secondo quanto previsto all'art. 23 del DPGR 39/R/2018 (VE), mentre le tabelle “2” e “4” sono riferite a METRO QUADRO di superficie superficie edificabile (SE) da calcolarsi secondo quanto previsto all'art. 10 del DPGR 39/R/2018 e riguardano gli interventi sia sul patrimonio esistente (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazioni edilizia ed urbanistica, sostituzione edilizia, ripristino di edifici crollati o parte di essi) che le nuove edificazioni.

Tali oneri 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

Art. 4 **Volumetria**

La volumetria alla quale applicare le tariffe per gli interventi di cui alle tabelle “1” e “3” dovrà essere calcolata secondo i criteri e le definizioni contenute nel DPGR 39/R/2018 e con quelle contenute nel vigente regolamento edilizio comunale laddove non in contrasto.

Nel caso di interventi riconducibili alle definizioni di cui all'art. 134 della LR 65/2014 gli oneri di urbanizzazione sono parametrati sulla volumetria effettivamente oggetto di demolizione e ricostruzione. Gli eventuali ampliamenti sono parametrati come nuova edificazione.

Nel caso in cui sia previsto il frazionamento dell'unità immobiliare, nel caso in cui da una unità immobiliare se ne realizzino due, l'unità immobiliare aggiunta è quella di superficie minore. Analogamente con unità ulteriori.

Qualora non sia possibile individuare nello stato modificato l'unità immobiliare originaria il contributo sarà applicato all'intera volumetria ridotta in misura forfettaria del 30%.

Art. 5
Superficie ai fini della determinazione del costo di costruzione

La superficie ai soli fini del calcolo del costo di costruzione è da intendersi la superficie complessiva (Scom), come definita ai sensi dell'art.14 del DPGR 39R/2018.

Art. 6
Interventi relativi ad insediamenti agricoli

Salvo il caso di esenzione dal contributo previsto dall'art. 188 comma 1 lett. a) della Legge Regionale n. 65/2014, qualora si tratti di intervento riguardante la costruzione di annessi agricoli di cui all'art.49 c.6 del PO, e gli interventi sugli annessi esistenti, saranno applicate le tariffe riferite agli insediamenti artigianali e/o industriali e/o agricoli (da riferirsi anche alle funzioni connesse all'agricola ai sensi dell'art.14 del PO approvato) di cui all'art.3 del presente regolamento (Tabella 2).

Art. 7
Oneri verdi

Gli interventi che comportano mutamento di destinazione d'uso delle costruzioni rurali, ivi compresi quelli per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi della normativa vigente comportano il versamento degli oneri di urbanizzazione nella misura stabilita per gli interventi di ristrutturazione edilizia per le diverse destinazioni previste.

Qualora le pertinenze siano di superficie superiore a Ha 1, dovrà invece essere sottoscritta apposita convenzione, il cui schema sarà approvato di volta in volta dalla Giunta Comunale e verrà data comunicazione al Consiglio Comunale, 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 di queste, fornendo idonee garanzie.

Qualora le pertinenze siano di superficie inferiore ad 1 ettaro, dovranno essere corrisposti oneri in misura non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.

Art. 8
abrogato

Art. 9
Edilizia convenzionata

Per gli interventi di edilizia convenzionata si applica quanto previsto all'art. 186 della LR 65/2014.

Art. 10

Interventi nei Piani Insediamenti Produttivi P.I.P.

Per gli interventi nei 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 saranno corrisposti gli oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione relativi a tali interventi.

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 degli parametri di cui alla tabella "B" allegata alla Legge regionale 1/2005.

Art. 10 bis

Interventi soggetti al pagamento del solo costo di costruzione

Per gli interventi soggetti a Permesso di costruire che non determinano incrementi del carico urbanistico ai sensi dell'art. 184 della LR 65/2014 è dovuto il solo costo di costruzione determinato sulla base del computo metrico in caso di:

- Realizzazione di piscine, residenziali e non.
- Realizzazione di impianti sportivi privati.

Ai fini del calcolo del costo di costruzione, questo sarà valutato al 10% del costo documentato di realizzazione dell'intervento valutato nella sua globalità previa redazione di specifico computo metrico estimativo asseverato dal tecnico progettista.

Per le piscine e gli impianti sportivi di pertinenza di attività produttive la percentuale per la determinazione del costo di costruzione è fissata al 5% .

In caso di cessazione dell'attività o di mutamento di destinazione d'uso in una funzione non produttiva dovrà essere corrisposto un ulteriore 5% di costo di costruzione.

Saranno esonerati dalla corresponsione del costo di costruzione gli interventi relativi alla realizzazione di piscine e impianti sportivi finalizzati alla fruizione sociale previa sottoscrizione di convenzione approvata dal Consiglio Comunale che assicuri l'interesse pubblico e le modalità attraverso cui viene garantita la fruizione sociale.

Nel calcolo del costo del costo di costruzione dell'intervento dovranno pertanto essere inclusi tutti i costi di sistemazione delle aree e quello delle apparecchiature tecnologiche necessarie per garantire la funzionalità dell'impianto.

Restano inoltre fermi gli eventuali incrementi percentuali del costo convenzionale di costruzione determinati sulla base del DM 10.05.1977 n.801.

Art. 11

Determinazione del costo di costruzione

Il contributo sul costo di costruzione è determinato come segue:

A) interventi residenziali soggetti a permesso di costruire di cui all'art. 134 della legge regionale 65/2014:

La percentuale prevista ai fini del calcolo del contributo è determinata secondo la tabella D, allegata alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (e s.m.i.).

Il costo di costruzione di un nuovo edificio aggiornato alla data del 31 ottobre (ultimo aggiornamento ISTAT disponibile al primo gennaio di ciascun anno), e aggiornato per l'anno 2015 ad euro 242,67, sarà applicato alla superficie complessiva (SCom) da realizzare come definita all'art. 14 del DPGR 39/R/2018.

Per la determinazione degli incrementi percentuali del costo di costruzione si applicano le modalità previste nel D.M. 10.5.1977 n. 801 coordinato con le prevalenti definizioni del DPGR 39/R/2018.

B) interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e di manutenzione straordinaria (ove comportanti aumento delle unità immobiliari) di cui all'art. 135 della legge regionale 65/2014 a carattere residenziale:

Il contributo sul costo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135 della legge regionale 65/2014 a destinazione residenziale, si applica in maniera forfettaria applicando alla superficie complessiva (SCom) come definita all'art. 14 del DPGR 39/R/2018, la tariffa del costo di costruzione prevista per la nuova edificazione nella misura percentuale ottenuta sommando le percentuali corrispondenti ai lavori da eseguire così come quantificate nell'Allegato 1.

C) insediamenti turistici commerciali e direzionali di nuova costruzione o interventi su edifici esistenti:

Si applica il contributo 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, nella percentuale del 10% per tutti gli interventi.

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

D) interventi relativi ad insediamenti artigianali o industriali:

Ai sensi e per gli effetti dell'art.189 - comma 1 - della Legge regionale n. 65/2014 il permesso di costruire relativo 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 quindi del contributo sul costo di costruzione.

Art. 12

Cambio di destinazione d'uso

Il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, anche in assenza di opere edilizie, è oneroso, secondo i casi specificati nel seguito, e comporta la corresponsione del contributo relativo alla tariffa della ristrutturazione edilizia conservativa.

Si considera comunque cambio di destinazione funzionale il passaggio dall'una all'altra delle categorie come definite dall'art.99 della LR 65/2014 (e s.m.i.), in assenza di opere edili o con sole opere interne o di sola manutenzione straordinaria come definite dall'art. 99 della LR 65/2014 (e s.m.i.).

In ragione del diverso carico urbanistico e ad aspetti riconducibili agli obiettivi del PO, è stata tratta la seguente tabella consultando la quale si ha indicazione di passaggio da una destinazione all'altra con incremento o meno di carico urbanistico con conseguente debenza degli oneri di urbanizzazione.

Art. 13

Completamento di fabbricati, rinnovo del titolo edilizio.

Qualora i lavori di cui ai titoli abilitativi rilasciati od efficaci non siano ultimati nei termini di legge gli stessi saranno dichiarati decaduti.

In tale caso i lavori non ultimati dovranno, di norma, essere oggetto di nuovo titolo.

In caso di rinnovo del titolo edilizio, ovvero di suo completamento, il contributo già corrisposto potrà essere portato in deduzione dal contributo da corrispondere calcolato al rilascio del nuovo titolo.

In caso di completamento dell'intervento, ai fini della valutazione dello stato di avanzamento dei lavori, per la determinazione dei nuovi oneri (da calcolarsi in base alle tariffe vigenti al momento del rilascio od efficacia della nuova istanza) si considerano i soli lavori ancora da eseguire che determinano incremento del carico urbanistico ai sensi dell'art. 184 della LR 65/2014,

Ai soli fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione, sono da ritenersi eseguite le parti del fabbricato per le quali siano state compiutamente realizzate le strutture portanti verticali, orizzontali ed inclinate. In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente si considerano i soli eventuali incrementi del costo di costruzione.

Ai soli fini del calcolo del costo di costruzione si sommano le percentuali corrispondenti ai lavori ancora da eseguire, così come quantificate nell'Allegato 2 alla quale saranno inoltre applicati gli eventuali incrementi ISTAT.

Art. 14

Esenzione dal contributo ed incentivi

Secondo quanto previsto dall'art. 188 della LR 65/2014, sono esonerati dal versamento del contributo gli interventi che non determinano incrementi del carico urbanistico, in particolare ai fini di quanto previsto:

- al comma 1 lettera a)** per opere da realizzare nelle zone agricole da parte dell'imprenditore agricolo professionale devono intendersi tutte le zone agricole o di tutela ambientale definite nel RU. Rientrano fra gli interventi esonerati dal versamento del contributo anche l'utilizzo a fini agrituristici dei locali esistenti.
- al comma 1 lettera c)** tra le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità vanno inclusi anche gli interventi realizzati direttamente dai privati che siano volti a ripristinare i danni causati da calamità naturali (pubblicamente dichiarate).
- al comma 3** tra le opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti per le esigenze dei disabili sono inclusi gli ampliamenti in deroga previsti all'art. 53 del R.E. previa sottoscrizione di convenzione decennale. Qualora nell'arco dei dieci anni vengano meno i requisiti soggettivi che hanno permesso la realizzazione dell'intervento in deroga dovranno essere restituiti gli importi non corrisposti in misura percentuale agli anni per i quali è venuto a mancare il requisito.

Ai fini dell'esenzione di cui all'art. 188 comma 2 lett. b) della Legge 65/2014 si considera la definizione di edificio unifamiliare di cui all'art. 29 del DPGR 39/R/2018.

Al fine di incentivare l'attuazione di misure volontarie volte al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici ed alla riduzione del consumo delle risorse naturali, il comune prevede la possibilità di usufruire di riduzioni percentuali degli oneri di urbanizzazione, in misura proporzionale all'entità degli interventi finalizzati a conseguire un maggiore risparmio energetico rispetto ai minimi di legge.

Sono determinate delle soglie di abbattimento determinate in funzione dell'ottenimento di una classe di prestazione energetica migliore rispetto alla minima prevista per legge. In particolare sono previsti i seguenti abbattimenti percentuali dei soli oneri di urbanizzazione fino al limite massimo del 35%:

- Per ciascun passaggio di classe tra le classi G, F, E, D: riduzione del 10% del contributo di costruzione.
- Per ciascun passaggio di classe tra le classi C, B, A: riduzione del 15% del contributo di costruzione.

Dal calcolo degli incrementi percentuali di prestazione energetica debbono essere decurtati gli incrementi di prestazione già oggetto di specifica agevolazione volumetrica quali ad esempio quelli previsti all'art. 12 della d.lgs 28/2011.

Art. 15

Versamento del contributo

Il contributo dovuto, o la prima rata di esso nel caso di pagamento rateizzato, è corrisposta all'atto del ritiro del permesso di costruire.

Il ritiro del permesso di costruire dovrà avvenire entro e non oltre 90 giorni dalla data della notifica dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire.

Decorso tale termine senza che si sia provveduto al ritiro del titolo e del conseguente pagamento del contributo di cui alla L.R. 65/2014 Titolo VII articoli dal 183 al 190, non sarà più possibile usufruire della rateizzazione dell'importo dovuto.

Il contributo dovuto in relazione alla segnalazione certificata inizio attività, o la prima rata di esso, è corrisposto al Comune alla presentazione della segnalazione stessa.

Decorso tale termine verranno applicate le sanzioni previste dal comma 1 dell'art. 192 della LR 65/2014 calcolate sull'intero contributo dovuto e non sarà più ammessa la rateizzazione del contributo.

In caso di errato calcolo e conseguente versamento del contributo ancorchè nei termini stabiliti comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 1 dell'art.192 della LR 65/2014 calcolate sulla differenza dovuta.

Il contributo dovuto verrà calcolato dal Comune all'atto del rilascio del provvedimento di permesso di costruire, nel caso di segnalazione certificata inizio attività, sono calcolate dal progettista abilitato all'atto della denuncia.

Il contributo dovuto per i permessi di costruire in sanatoria e le attestazioni di conformità in sanatoria dovrà essere corrisposto prima del rilascio del titolo a sanatoria e comunque entro il termine di giorni 30 dal ricevimento della richiesta di pagamento, che sarà inviata dall'Ente al richiedente il suddetto titolo. Il mancato pagamento, comporta il diniego del titolo in sanatoria e l'adozione dei provvedimenti di legge ripristinatori consequenziali.

Il calcolo verrà effettuato in base alle tariffe in vigore aggiornate con gli indici ISTAT.

Art. 16

Pagamento rateizzato

In alternativa al versamento in unica soluzione per importi superiori o uguali ad € 5.000,00 il pagamento del contributo potrà essere effettuato in n. 6 (sei) rate trimestrali anticipate di importo costante, maggiorate degli interessi legali la prima da corrispondere nei termini di cui all'art.15.

Le rimanenti cinque rate dovranno essere corrisposte con cadenza trimestrale entro 15 mesi dalla data di cui al precedente art.15.

L'importo della rata e della fidejussione sarà comunicato nella nota di notifica dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire. Il termine di pagamento delle successive rate dovrà essere calcolato con scadenza trimestrale prendendo come data di riferimento quella del ritiro del titolo abilitativo. La polizza fidejussoria presentata a garanzia dovrà contenere le seguenti clausole:

- il Garante pagherà l'importo dovuto dal contraente per ciascuna rata entro il termine di giorni quindici (gg. 15) dal ricevimento della semplice richiesta scritta del Comune di Camaione, inviata per conoscenza anche al contraente;
- la garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile;
- il ritardato o il mancato pagamento dei supplementi di premio non è opponibile all'assicurato ai fini della validità della garanzia.

La fidejussione ha efficacia sino al momento della liberazione del contraente dagli oneri ed obblighi derivanti dal titolo abilitativo all'esecuzione delle opere edilizie.

Qualora i lavori avessero termine prima della scadenza naturale delle rate il versamento delle somme residue dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 60 giorni dall'ultimazione delle opere, tali somme saranno scontate degli interessi non ancora maturati.

A garanzia del regolare pagamento il concessionario dovrà produrre idonea garanzia fornita da Istituto di Credito o Società di Assicurazioni, quest'ultima compresa nell'elenco di cui al D.M. 28/7/1988, di importo pari alle cinque rate ancora dovute.

Art. 17

Sanzioni per mancato o ritardato pagamento

In caso di versamento effettuato con ritardo rispetto ai termini assegnati saranno applicati i disposti dell'art. 192 della LR 65/2014.

Qualora la scadenza cada di giorno festivo il termine di scadenza è automaticamente prorogato fino al giorno feriale utile per il versamento.

Art. 18

Restituzione contributo in caso di rinuncia o mancata utilizzazione del permesso di costruire

Ove i lavori previsti nel titolo edilizio o nella comunicazione non abbiano avuto luogo, il contributo versato dovrà essere restituito dietro esplicita richiesta.

Non potranno comunque essere restituite le sanzioni amministrative corrisposte dal concessionario in dipendenza di ritardati pagamenti, nonché gli interessi corrisposti al Comune in dipendenza del pagamento rateizzato di cui all'art. 16.

Non sono in ogni caso dovuti gli interessi legali relativi alle somme versate nei casi di mancata o parziale realizzazione degli interventi edilizi richiesti.

Art. 19

Esecuzione diretta opere di urbanizzazione

Secondo quanto previsto dall'art. 191 comma 11 della Legge regionale 65/2014 il concessionario può, in alternativa al pagamento del contributo e fino alla concorrenza del medesimo, eseguire direttamente le opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, secondo le modalità fissate dal Comune.

La richiesta di scomputo dovrà essere presentata contestualmente alla presentazione dell'istanza relativa al permesso di costruire relativo.

Dovrà essere allegato il progetto completo delle opere da eseguirsi redatto da un tecnico abilitato.

Nel progetto dovrà essere compresa 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.

Il progetto dovrà comunque riguardare opere di urbanizzazione previste dal Regolamento Urbanistico e si dovrà riferire ad opere completamente rifinite e funzionanti.

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

Il concessionario dovrà produrre idonea garanzia tramite polizza fidejussoria di importo pari all'importo dei lavori da eseguire, maggiorato del 50 per cento.

All'atto dell'ultimazione dei lavori l'Ufficio comunale rilascerà apposito certificato di collaudo e si procederà alla consegna delle opere stesse al Comune che provvederà a svincolare la garanzia fidejussoria.

Qualora i lavori non rispondessero alle norme tecniche impartite, con provvedimento motivato, sarà proceduto 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 del permesso di costruire.

Art. 20

Concessioni edilizie ex L. 47/1985, ex L. 724/94 e L.326/2003 - Condonò edilizio

Il contributo relativo ai permessi di costruire da rilasciarsi a seguito di domanda di condono edilizio si determina ai sensi delle tariffe di riferimento indicate nelle tabelle 1-2-3-4 previste per la zona "B" e allegate al presente regolamento.

Indipendentemente dalla localizzazione dell'abuso sul territorio sarà applicata un'unica tariffa per gli ampliamenti e per la nuova costruzione nonché per gli interventi di ristrutturazione.

Per gli abusi eseguiti in data anteriore al 1 settembre 1967 non sono dovuti oneri di concessione.

Per gli abusi eseguiti dopo il 1 settembre 1967 e prima del 30 gennaio 1977 sono dovuti soltanto gli oneri di urbanizzazione con esclusione quindi del contributo sul costo di costruzione;

Per gli abusi eseguiti a far tempo dal 30 gennaio 1977 gli oneri saranno calcolati come detto ai primi due commi.

Gli importi dovuti, fatta eccezione del contributo sul costo di costruzione da corrispondersi invece all'atto del rilascio del permesso di costruire, potranno essere rateizzati se di importo superiore ad euro 1.549,37 (escluso il contributo sul costo di costruzione).

Per la rateizzazione si adottano le modalità di cui all'art. 15 del presente regolamento.

Quando il permesso di costruire in sanatoria si riferisce a costruzioni realizzate con materiali prefabbricati o precari che non siano riconducibili alle fattispecie dell'ampliamento di edificio di abitazione nei limiti del 20% del volume esistente, si applicano le tariffe per le nuove edificazioni previste per gli annessi agricoli.

Quando il permesso di costruire in sanatoria si riferisce a costruzioni realizzate con materiali prefabbricati o precari in area agricola, si applicano le tariffe per le nuove edificazioni previste per le categorie artigianali.

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

- nuova edificazione di fabbricati residenziali, aventi le caratteristiche previste dalle vigenti norme, quando il richiedente la sanatoria sia residente alla data di entrata in vigore delle disposizioni riguardanti il condono. Sono escluse le abitazioni classificate di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969 nonché quelle classificate catastalmente A/1;
- costruzioni destinate ad attività commerciali con una superficie non superiore a 50 mq o con eventuale superficie minima prevista da norme di Legge;
- costruzioni destinate ad attività sportive, culturali, sanitarie oppure ad opere religiose o a servizi di culto.

Art. 21 Aggiornamento tariffe

Le tariffe relative agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione degli edifici sono aggiornate annualmente, senza ulteriori atti secondo le variazioni percentuali dell'indice dei prezzi al consumo, determinate dall'ISTAT, per il mese di novembre sul corrispondente mese dell'anno precedente.

Art. 21 bis Monetizzazioni

Risulta monetizzabile, previo parere della Commissione Edilizia, negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente compreso il mutamento di destinazione d'uso degli immobili da alberghiero ad uso abitativo, direzionale e dei servizio, lo standard relativo ai parcheggi di cui al DM 1444/68 pubblici, privati di cui alla L 122/1989, nei casi previsti dalle NTA del P.O. di dimostrata impossibilità di reperimento di aree adeguate.

Il parametro di riferimento per il calcolo della monetizzazione comprende il:

- costo al mq dello spazio pubblico: valore dell'area determinato a fini espropriativi dal Servizio Patrimonio che dovrà essere appositamente indicato al richiedente l'intervento.
- costo unitario dello standard pubblico da realizzare, redatto dal professionista incaricato mediante perizia giurata con prezzi desunti dal più recente prezzario

regionale della Regione Toscana rispetto alla presentazione del calcolo di monetizzazione.

Art. 21 ter

Contributo straordinario per interventi su aree e immobili in variante urbanistica, sia in deroga che con cambio di destinazione d'uso - Definizione e ambito di applicazione e modalità di calcolo

E' dovuta una quota di contributo straordinario per interventi su aree e immobili in variante urbanistica, sia in deroga che con cambio di destinazione d'uso, conseguente al maggior valore generato dall'intervento, secondo quanto stabilito dall'art 14 del D.P.R. n° 380/2001.

L'obbligo del contributo straordinario è contenuto nell'atto di formazione dello strumento di pianificazione urbanistica o di deroga che ne attesta l'interesse pubblico.

Dall'applicazione del contributo straordinario sono escluse:

- le varianti di iniziativa pubblica al Regolamento Urbanistico volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
- le varianti attivate all'interno di Accordi di Programma ai sensi dell'art 34 del D.lgs n° 267/2000 e s.m.i.;
- gli interventi di mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.

Il maggior valore determinato, con apposita perizia giurata redatta da tecnico abilitato incaricato dal richiedente, è suddiviso in misura pari al 50% tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto la forma di contributo straordinario, nelle seguenti forme:

- versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento;
- cessione di aree ed immobili da destinarsi a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche;
- realizzazione a cura del privato di opere pubbliche e/o standard urbanistici e cessione al comune.

Modalità di calcolo

Per il calcolo del contributo si applica il metodo analitico del valore della trasformazione pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta di intervento (VT1) e il valore di trasformazione del medesimo immobile, calcolato in base all'edificabilità della disciplina urbanistica precedente (VT0).

Il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) che il soggetto privato dovrà corrispondere al Comune è pari al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione.

Il valore della trasformazione (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM) e il costo di trasformazione (CT)

Il valore di mercato (VM) corrisponde al valore di mercato massimo immobiliare al mq dell'edificio, da applicare alla superficie lorda, per stato conservativo definito

“normale” desumibile dalle quote riportate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (OMI), riferite al semestre disponibile alla data della presentazione dell’istanza, nonché alla corrispondente fascia/zona, tipologia prevalente, destinazione d’uso, normale stato conservativo, assunto come valore tra i valori di riferimento minimi e massimi.

Il costo di trasformazione (CT) è costituito dalla sommatoria dei costi (KT) sostenuti per realizzare la trasformazione che vanno considerati e computati secondo i seguenti criteri:

- il costo di costruzione del fabbricato (CC), fissato dal comune in relazione alle varie tipologie di intervento, è valutato in modo parametrico utilizzando i valori desunti dal Prezzario Regionale;
- il costo per rendere idonea l’area (CI) comprende tutte le opere di bonifica dell’area o dell’edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti, le indagini archeologiche, le indagini geologiche ecc.;
- il costo relativo ai contributi di cui all’art 16 del D.P.R. 380/2001 (OU) include gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione;
- il costo delle spese tecniche (ST) può variare tra l’8% e il 10% del costo di costruzione del fabbricato e include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, ecc.)
- l’onere complessivo (OC) che comprende l’utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili e può variare tra il 20% e il 30% del valore di mercato del prodotto edilizio (VM); tale onere è espresso in percentuale in relazione alle condizioni economiche generali, al settore di intervento, all’andamento del mercato, alla tipologia di operazione immobiliare, ecc.

Il valore di trasformazione si calcola, dunque, attraverso la seguente formula:
 $VT=VM-KT$

La formula finale per calcolare il contributo straordinario di urbanizzazione (CSU) è quindi la seguente:

$$CSU = 50\% (VT1-VT0) = 50\% [(VM1-KT1) - (VM0-KT0)]$$

Il valore sarà stabilito attraverso una perizia giurata redatta da tecnico abilitato

Varianti urbanistiche per aree inedificate

Il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti variante urbanistica per rendere in edificabili aree inedificate o variarne la destinazione urbanistica è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica e il valore di mercato della destinazione precedente.

Destinazione e modalità di versamento

I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l’intervento soggetto al contributo. Esso sarà versato al comune contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo o rateizzato nelle forme previste dal presente Regolamento.

In sede negoziale potrà essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale e realizzazione diretta del provato di opere pubbliche da cedere al comune una volta realizzate. Le modalità di cessione e/o realizzazione saranno stabilite nella relativa convenzione.

Art. 22

Oneri aggiuntivi art. 63 della LR 65/2014 *Attuazione delle politiche per la casa negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica*

1) In considerazione che il Comune di Camaione è classificato “ad elevata tensione abitativa”, è sempre previsto quale onere aggiuntivo, in conformità ai criteri riportati alle lettere a), b), c), del comma 3 dell’art 63 della LR 65/2014, la contestuale realizzazione e cessione gratuita al Comune di quota parte di superficie edificabile secondo i seguenti parametri:

- residenziale, anche convenzionata: cessione del 10%, della Superficie Edificabile (SE) residenziale prevista per ogni specifica scheda norma;
- turistico-ricettiva extralberghiera: cessione del 5% della Superficie Utile (SU) delle unità immobiliari previste;
- grandi strutture di vendita la cessione al Comune del 3% della Superficie Utile (SU);

2) Nel caso di recupero del patrimonio edilizio con mutamento di destinazione d’uso da alberghiero a residenziale o direzionale è dovuta la cessione del 10% della Superficie Utile (SU) delle unità immobiliari realizzate.

3) In alternativa alla cessione della superficie è possibile, in tutto o in parte e a discrezione del Consiglio Comunale, la monetizzazione pari al valore della superficie non ceduta, stabilito sulla base del metodo del confronto di mercato, predisposto da tecnico professionista mediante perizia di stima giurata, che non dovrà in nessun caso essere inferiore al valore corrispondente dell’OMI.

4) La superficie edificabile, a discrezione del Consiglio Comunale, può essere anche assicurata dal proponente mediante la cessione gratuita di immobili già esistenti, in perfetto stato di manutenzione, comunque della superficie non inferiore a quella da realizzare e cedere. Il valore della cessione dovrà comunque essere verificato e approvato dal Servizio Patrimonio del comune.

Art. 23

Oneri aggiuntivi in applicazione NTA del Piano Operativo

1) In applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione e Gestione del Piano Operativo vigente ed in funzione dei vari interventi disciplinati nelle apposite Schede Norma, sono dovuti interventi di perequazione e compensazione urbanistica, interventi di mitigazione degli effetti ambientali, opere di corretto inserimento paesaggistico o di ambientazione da realizzarsi da parte del proponente, adeguati agli interessi di legge.

2) Le “misure di perequazione”, qualora siano anticipatamente eseguite e realizzate a cura, carico e spesa dal Comune di Camaione, sono soggette a “monetizzazione” ed i conseguenti ulteriori oneri aggiuntivi a carico del proponente sono da computarsi tenendo conto degli atti amministrativi approvati dallo stesso comune in relazione all’opera e agli interventi realizzati.

3) Ai fini di garantire la fattiva ed efficace esecuzione degli ulteriori oneri a carico del proponente, precedentemente alla stipula della relativa convenzione dovrà essere stipulata idonea polizza fidejussoria pari al valore dell’opera da realizzare il cui computo metrico sarà verificato e approvato dal Settore Lavori Pubblici.

4) E' ammesso lo scomputo del contributo in relazione al solo costo di realizzazione degli interventi o delle opere.

Art. 24
Entrata in vigore

Le disposizioni contenute nel presente regolamento entrano in vigore dopo la sua approvazione in Consiglio Comunale.