



# regolamento-Operi-FDM-2014

## Criteri per la definizione e quantificazione del contributo di costruzione e delle sanzioni ai sensi della LR n.1/2005

[documento redatto dal Servizio Urbanistica-Edilizia Privata]

-approvato con delibera di Consiglio Comunale n. .... del .....

## Sommario

ART.1 - RIFERIMENTI NORMATIVI.....	3
ART.2 - ESENZIONE DAL CONTRIBUTO E CONTRIBUTI AGEVOLATI.....	3
ART.3 - DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	4
ART.4- INTERVENTI RELATIVI AD INSEDIAMENTI AGRICOLI .....	4
ART.5- INTERVENTI RELATIVI AD ALTRE PARTICOLARI TIPOLOGIE.....	5
ART.6- DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE .....	5
ART.7 - COSTO DI COSTRUZIONE DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	5
ART.8 -COSTO DI COSTRUZIONE PER ALTRE TIPOLOGIE INTERVENTO .....	6
Art 9. - EDILIZIA CONVENZIONATA.....	6
Art 10 - INTERVENTI PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.....	7
Art. 11- INTERVENTI RELATIVI AD INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI.....	7
Art. 12 - ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E A SCOMPUTO ONERI.....	7
Art. 13 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E/O FUNZIONE.....	7
Art. 14 - FRAZIONAMENTI.....	8
Art. 15 - VARIANTI E DEPOSITO DELLO STATO FINALE.....	8
Art. 16 - COMPLETAMENTO LAVORI .....	8
Art. 17 - SANATORIE EDILIZIE .....	8
Art. 18 - VERSAMENTI .....	9
Art. 19 - RATEIZZAZIONI.....	9
Art. 20 - SANZIONI PER RITARDATO O OMESSO PAGAMENTO .....	10
Art. 21 - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO .....	10
Art. 22 - AGGIORNAMENTI DELLE TARIFFE.....	11
Art. 23- NORMA TRANSITORIA E ABROGATIVE.....	11
Art. 24- DEFINIZIONI .....	11

In coda:

allegata A - TABELLE

allegato B - SANZIONI

## TITOLO I: GENERALITA'

### **ART.1 – RIFERIMENTI NORMATIVI**

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione del contributo dovuto per i Permessi di Costruire e per le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (art.79 L.R.Toscana 1/2005 e s.m.i.), per le trasformazioni edilizie ed urbanistiche da realizzare nel territorio del Comune di Forte dei Marmi.
2. Ai sensi dell'Art.119 della L.R.Toscana 1/2005 e s.m.i., il Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e del costo di costruzione.
3. La Segnalazione Certificata di Inizio Attività comporta il pagamento di un contributo commisurato alla sola incidenza delle spese di urbanizzazione, ad eccezione delle SCIA aventi ad oggetto interventi di cui all'art.79, comma 1, lett.a) e comma 2 lett.d), per le quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione.
4. Il presente regolamento disciplina, inoltre, i casi di esenzione dal contributo stesso non espressamente previsti dalla Legge.

### **ART.2 - ESENZIONE DAL CONTRIBUTO E CONTRIBUTI AGEVOLATI**

1. Ai sensi dell'art.124 della L.R. n. 1/2005, sono esonerati dal versamento del contributo previsto:
  - a. le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale (IAP), ai sensi della vigente Normativa
  - b. 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;
  - c. le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità;
  - d. la realizzazione di spazi a parcheggio e delle autorimesse pertinenziali all'interno dei centri abitati;
  - e. la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti legate a concrete esigenze dei disabili.
2. La quota del contributo relativa al Costo di Costruzione non è dovuta nei seguenti casi:
  - a. per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari. Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, in osservanza dell'art.124 della L.R., il Comune di Forte dei Marmi individua e definisce le caratteristiche dell'edificio unifamiliare come riportato al successivo art.24;
  - b. per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato;
  - c. 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; al fine dell'applicazione del presente articolo, valgono le definizioni riportate al successivo art.24;
  - d. per gli interventi di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso, quando l'interessato si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione

degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione; il comune potrà disciplinare i casi di esonero motivato dal contributo non condizionato alla sottoscrizione della convenzione o all'atto unilaterale d'obbligo.

## TITOLO II: ONERI DI URBANIZZAZIONE

### **ART.3 - DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. La quota relativa agli oneri di urbanizzazione, è dovuta per i Permessi di Costruire o le S.C.I.A. aventi ad oggetto interventi che comportano un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:
  - a. Aumento delle Superfici Utili degli edifici;
  - b. Mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
  - c. Aumento del numero di unità immobiliari;
2. Gli oneri di urbanizzazione si intendono riferiti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite all' art.37 della L.R. n. 1/2005, alle opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche negli spazi pubblici, nonché alle opere di infrastrutturazione generale comunque a carico del comune.
3. Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione si applica la Tab. 1 allegata al presente regolamento, periodicamente aggiornate ai sensi dell'art.120 della L.R. n. 1/2005. Tenuto conto che i costi effettivi per la realizzazione di opere di urbanizzazione possono essere ritenuti costanti per l'intero territorio comunale, ai fini dell'applicazione delle tariffe, il territorio viene considerato in maniera omogenea ed uniforme: pertanto la tabella riportante le tariffe da applicare in funzione di destinazioni e tipologie di intervento, ai fini del calcolo degli oneri, ha valore indistintamente su tutto il territorio comunale.
4. La quota parte del contributo riguardante gli Oneri di Urbanizzazione, viene calcolata applicando i valori di tabella ai rispettivi parametri, superficie utile lorda e volume.
5. 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 e/o predisposizione materiale. 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- INTERVENTI RELATIVI AD INSEDIAMENTI AGRICOLI**

1. Salvo il caso di esenzione dal contributo previsto all'art.124, comma 1 lett.a) della L.R., qualora si tratti della costruzione di annessi agricoli e la ristrutturazione di quelli esistenti, saranno applicate le tariffe riferite agli insediamenti artigianali e/o industriali.
2. 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 art.42 della L.R., comportano il versamento degli oneri di urbanizzazione nella misura stabilita per gli interventi di *ristrutturazione edilizia con variazione d'uso* per le diverse destinazioni previste e secondo quanto stabilito dalla L.R. N. 1/2005.

#### **ART.5- INTERVENTI RELATIVI AD ALTRE PARTICOLARI TIPOLOGIE**

1. Per gli interventi su immobili a carattere sportivo realizzati dai privati, ancorchè convenzionati con il Comune, saranno applicate, per le strutture fisse aventi destinazione attinente a quella sportiva, le tariffe riferite agli interventi a carattere turistico – commerciale – direzionale, Per le attrezzature fisse a carattere residenziale o commerciale (ristoranti o locali di svago), quando ammesse, saranno applicate le tariffe relative a tali destinazioni.
2. Gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R.Toscana 5 del 08/02/2010, sono assoggettati, come previsto all'art.2 comma 3 della medesima L.R.T.5/2010) all'obbligo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati come per le nuove costruzioni.

### TITOLO III: COSTO DI COSTRUZIONE

#### **ART.6- DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

1. Per le nuove costruzioni di tipo residenziale, turistico, commerciale, direzionale, il Costo di Costruzione si ottiene moltiplicando il Costo unitario a mq per la Sup. complessiva da realizzare. Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, per superficie convenzionale complessiva si intende quella corrispondente alla definizione di Sc di cui al successivo articolo "definizioni". Ai fini della quantificazione del contributo per le nuove costruzioni si deve fare riferimento alla "scheda parametrica del costo di costruzione" istituita dal DM n. 801 del 10/05/1977 (cd. modello bucalossi).
2. Negli interventi di Sostituzione Edilizia, ai fini del calcolo del Costo di Costruzione si procede in analogia ai casi di Nuova Costruzione. Nel caso di interventi di ampliamento su edifici esistenti, il costo di costruzione è calcolato applicando il costo unitario alle Scc in ampliamento.
3. Il costo unitario a mq, riportato in Tab.2 è aggiornato ai sensi di Legge come specificato al successivo articolo 22.
4. La quota del contributo di cui all'art.119 della L.R. e s.m.i. relativa al Costo di Costruzione, viene valutata pari ad una percentuale del Costo di Costruzione, calcolato come descritto al comma 1;
  - per gli edifici residenziali, la percentuale è ricavabile dalla Tab.3 in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni; per le altre destinazioni si applicano i valori di seguito riportati:
  - attività alberghiera 8.5%
  - stabilimenti balneari 8.5%
  - commerciale, direzionale 10%
5. Gli interventi riguardanti attività di tipo artigianale o industriale, ai sensi dell'art. 125 della L.R. non sono soggetti al pagamento della quota del contributo relativa al Costo di Costruzione.

#### **ART.7 - COSTO DI COSTRUZIONE DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

1. Al fine di una necessaria e coerente diversificazione tra categorie di intervento qualificabili nella declaratoria di ristrutturazione edilizia, anche in relazione alla concreta incidenza dei costi materiali di costruzione riconducibili alle singole opere , si definiscono le seguenti sottoclassi di contributo per ristrutturazione edilizia:

R1- Interventi sistematici di riorganizzazione funzionali delle singole unità immobiliari, senza che né

siano alterati i volume e le superfici . Tali le opere ricomprendono limitate modifiche delle facciate, ivi compresa quella principale, qualora sia assicurato il sostanziale mantenimento dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio.

R2- Interventi sistematici di riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari non riconducibili alla classe R1. Tali opere comprendono la trasformazione degli elementi strutturali orizzontali e/o verticali, attraverso il sostanziale svuotamento dell'involucro edilizio, anche parziale.

2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, le percentuali ricavate da Tab. 3, o le percentuali indicate al precedente articolo, devono essere applicate al Costo di Costruzione da documentare tramite presentazione di computo metrico redatto da tecnico abilitato sulla base dei prezzi del Bollettino Tecnico degli Ingegneri della Provincia di Lucca, ultima pubblicazione, e comunque non inferiori ai prezzi correnti applicati sul mercato locale. L'incidenza a mq del costo di costruzione, calcolato come sopra, non potrà comunque essere inferiore ai valori minimi riportati in Tab.4 qualora gli interventi di ristrutturazione siano qualificabili come sottoclassi R2 ai sensi del precedente comma.
3. Per gli interventi misti di ampliamento e ristrutturazione dell'esistente, la quota relativa al costo di Costruzione è pari al totale ottenibile dall'applicazione di quanto definito al presente articolo e a quello precedente.

#### **ART.8 –COSTO DI COSTRUZIONE PER ALTRE TIPOLOGIE INTERVENTO**

1. Gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R.Toscana 5 del 08/02/2010, sono assoggettati, come previsto all'art.2 comma 3 della medesima L.R.T.5/2010) all'obbligo della corresponsione del contributo calcolato come per le nuove costruzioni.
2. Gli interventi qualificabili come restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'art.79 della L.R., non sono soggetti al pagamento della quota del contributo relativa al costo di costruzione.
3. Nel caso di realizzazione di nuove piscine o di modifiche di piscine esistenti, l'incidenza del costo di costruzione è determinata nella misura del 10% del costo di costruzione documentato dalla presentazione di computo metrico a firma di tecnico abilitato. In ogni caso tale costo unitario a mq non potrà essere inferiore ai valori riportati in Tab.5. La determinazione dell'importo è effettuata tenendo conto della superficie lorda della piscina (struttura vasca inclusa). I relativi vani tecnici saranno quantificati secondo le modalità stabilite dal precedente art. 6, in analogia alle nuove costruzioni.

### **TITOLO IV- CONDIZIONI PARTICOLARI PER L'APPLICAZIONE DEI CONTRIBUTI**

#### **Art 9. - EDILIZIA CONVENZIONATA**

1. Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata, il contributo di cui all' art. 119 della L.R., è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria), applicata nella misura minima stabilita dal Comune, pari ai valori medi definiti in base alle tabelle parametriche regionali, qualora l'interessato si impegni alla stipula di una convenzione con il Comune, ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001 e art.122 della L.R. La quota dovuta in questi interventi è calcolata come definito al Titolo II utilizzando i valori ricavabili in Tab. 6. Per la stipula della convenzione si fa riferimento alle modalità e contenuti stabilite dagli art 122-123 della L.R. 1/2005.

#### **Art 10 - INTERVENTI PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

1. Per gli interventi nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di cui all'art.71 della L.R. , il contributo di cui all'art.16 del D.P.R. 380/2001 e art.119 della L.R., è commisurato alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; non è dovuta la quota riferita al costo di costruzione.

#### **Art. 11- INTERVENTI RELATIVI AD INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI**

1. Ai sensi dell'art. 19 del D.P.R.380/2001 e dell'art.125 della L.R., gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla presentazione di servizi sono soggetti al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.
2. Tali interventi sono esenti dal pagamento della quota relativa al Costo di Costruzione, il contributo si riduce quindi alla sola quota calcolata come indicato al Titolo II.
3. Eventuali residenze inglobate saranno assoggettate al pagamento del contributo per intero secondo quanto stabilito dall' art.119 della L.R.

#### **Art. 12 – ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E A SCOMPUTO ONERI.**

1. Secondo quanto previsto dall'art. 127 comma 11 della Legge Regionale, il concessionario può, in alternativa al pagamento dei soli oneri di urbanizzazione (con esclusione del contributo sul costo di costruzione se dovuto) e fino alla concorrenza dei medesimi, eseguire direttamente le opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, secondo le modalità fissate dal Comune.
2. La richiesta di scomputo dovrà essere presentata contestualmente alla presentazione dell'istanza di permesso di costruire relativo. All'istanza dovrà essere allegato il progetto completo delle opere di urbanizzazione da eseguirsi redatto da un tecnico abilitato. Nel progetto dovrà essere compresa una relazione sull'intervento, dettagli grafici delle sovrastrutture e dei sottoservizi interessati, nonché un computo metrico estimativo, redatto sulla base dei prezzi desunti dall'ultimo Bollettino Tecnico degli Ingegneri della Provincia di Lucca.
3. Il progetto dovrà comunque riguardare opere di urbanizzazione previste dal Regolamento Urbanistico e si dovrà riferire ad opere completamente rifinite e funzionanti.
4. L'impegno all'esecuzione del richiedente può avvenire solo mediante sottoscrizione di apposito atto d'obbligo da registrarsi nei modi di Legge prima del rilascio del permesso di costruire.

### **TITOLO V- CONTRIBUTI E METODOLOGIE DI CALCOLO**

#### **Art. 13 – CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E/O FUNZIONE**

1. I commi 2-3-4 del presente articolo trovano applicazione fino all'approvazione del Piano Comunale delle Localizzazioni delle Funzioni ai sensi dell'art. 58 della LR n. 1/2005.
2. Si considera cambio di destinazione d'uso e/o funzionale il passaggio dall'una all'altra delle categorie e/o funzioni indicate all' art.4 del R.U. vigente.
3. Il mutamento delle destinazioni d'uso e/o funzionale degli immobili comportante un incremento dei carichi urbanistici come definiti al successivo articolo "definizioni" anche in assenza di opere

edilizie, è oneroso e comporta la corresponsione del contributo relativo alla ristrutturazione edilizia con cambio d'uso.

4. Si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre 30 mq, anche con più interventi successivi.
5. Il ripristino di precedente destinazione legittimata esistente, che avvenga entro il termine di 3 anni dalla data di inizio dei lavori che hanno portato al cambio di destinazione, non è assoggettato al pagamento degli oneri di urbanizzazione.

#### **Art. 14 – FRAZIONAMENTI**

1. Gli interventi di frazionamento di unità esistenti sono onerosi e comportano il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza del Costo di Costruzione, quando dovuti, e degli Oneri di Urbanizzazione, calcolati con riferimento all'intero dell'unità immobiliare antecedente il frazionamento. Gli oneri di urbanizzazione sono quantificati con l'utilizzo dei parametri di Tab.1 relativi alla ristrutturazione senza variazione d'uso qualora le nuove unità abbiano identica categoria d'uso di quella originale .

#### **Art. 15 - VARIANTI E DEPOSITO DELLO STATO FINALE**

1. Per le varianti in corso d'opera, è corrisposto, se dovuto, il contributo riferito alle sole opere oggetto della variante.
2. Nel caso di varianti sostanziali, è dovuto il conguaglio tra il contributo del titolo originario e quello aggiornato sulla variante proposta, da calcolarsi sull'interezza dell'intervento .
3. Per i depositi finali di cui all'art 83 bis della LR n. 1/2005, qualora le opere determinano incrementi del contributo dovuto, il conguaglio dovrà essere corrisposto entro la data del deposito stesso e determinato con riferimento alla stessa data. Oltre tale termine saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 20 del presente Regolamento.

#### **Art. 16 - COMPLETAMENTO LAVORI**

1. Il presente articolo si applica ai casi di completamento lavori necessari a seguito della decorrenza dei termini di esecuzione lavori, di cui agli art.77-84 della L.R., e nei casi di sospensione dei lavori a seguito dell' accertamento dell'avvenuta esecuzione di opere in difformità dal titolo legittimante con successiva emissione di provvedimenti sanzionatori e/o sanatori.
2. In accordo con il comma 3 dell'art.15 del DPR 380/2001, la realizzazione della parte di intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire, ai sensi della normativa vigente. Il contributo, ove necessario, sarà commisurato in relazione all'entità dei lavori ancora da eseguire e determinato con le modalità stabilite dal presente regolamento.

#### **Art. 17 - SANATORIE EDILIZIE**

1. Il rilascio del Permesso di Costruire e dell'Attestazione di conformità in Sanatoria, ai sensi dell'art.140 della L.R., comporta il pagamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e all'incidenza del Costo di Costruzione come definiti ai precedenti titoli II e III.
2. Sono inoltre soggetti al pagamento del contributo di costruzione, gli interventi oggetto di applicazione di sanzione pecuniaria ai sensi degli art.134-135 e 139 della L.R. n. 1/2005



3. Il rilascio del Permesso di Costruire e dell'Attestazione di conformità in Sanatoria, ai sensi dell'art.140 della L.R., è inoltre soggetto al preventivo pagamento della sanzione/oblazione prevista.
4. Le sanzioni pecuniarie applicate ai sensi art.134-135 139 nonché dell'art. 140, vengono determinate in osservanza dei criteri di cui all'allegato B al presente regolamento.

## TITOLO VI: MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO

### **Art. 18 - VERSAMENTI**

1. Nei casi previsti dalla Legge, il contributo di costruzione è calcolato dal Comune all'atto del rilascio del provvedimento e corrisposto al Comune in un'unica soluzione, al momento del ritiro del titolo e in ogni caso, entro 30 giorni dalla data del ricevimento della comunicazione di rilascio.
2. Nel caso di SCIA, il calcolo del contributo, effettuato dal progettista abilitato è allegato alla pratica al momento della sua presentazione, unitamente a prova dell'avvenuto pagamento in originale.
3. In entrambi i casi disciplinati ai commi precedenti, oltre i termini fissati, saranno applicate le sanzioni di cui all'art.18 del presente Regolamento.

### **Art. 19 - RATEIZZAZIONI**

1. Il contributo di costruzione per i titoli edilizi, è corrisposto in un'unica soluzione. In alternativa, per importi superiori a 10.000,00 €, il Comune può accordare la rateizzazione delle somme in numero non superiore a 4 (quattro) rate semestrali.
2. Per i Permessi di Costruire la prima rata deve essere versata al momento del ritiro del titolo e comunque entro 30gg dalla data di ricevimento della comunicazione del rilascio dello stesso; trasmessa dall'Ufficio e comprensiva di schema con importi e scadenze delle rate.
3. Nel caso di SCIA, il versamento della prima rata dovrà essere effettuato al momento della presentazione della stessa SCIA, le restanti rate avranno cadenza semestrale a partire dalla data di presentazione. Dello schema di rateizzazione e delle relative scadenze deve essere lasciata traccia all'interno della pratica a cura del titolare.
4. In ogni caso, contestualmente al versamento della I rata, deve essere depositata apposita polizza fideiussoria, emessa da istituto bancario o assicurativo abilitato, che copra le restanti rate, maggiorate degli interessi legali.
5. Le polizze fideiussorie devono riportare importi e scadenze dei ratei e le seguenti prescrizioni:
  - a. la Compagnia rinuncia ad avvalersi della disposizione dell'art. 1957 del Codice Civile
  - b. qualora il concessionario non ottemperasse, od ottemperasse in parte agli obblighi stabiliti, la compagnia fidejubente si impegna a mettere a disposizione del Comune di Forte dei Marmi, a semplice richiesta, la somma garantita, anche per ogni singola rata, salvo far valere successivamente eventuali eccezioni.
  - c. la fidejussione non può essere revocata senza il consenso dell'Amministrazione comunale e pertanto la stessa resterà valida fintanto non sarà versata l'ultima rata.
6. La consistenza delle singole rate è determinata dall'importo totale dovuto diviso il numero di rate da pagare, maggiorate dei relativi interessi legali. La polizza fidejussoria potrà essere svincolata solo

con nulla osta del Comune, previa verifica dei versamenti effettuati. Alla richiesta di svincolo dovranno essere allegati gli originali dei pagamenti.

7. 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 prima della presentazione della Dichiarazione di Ultimazione dei Lavori.
8. Sono inoltre rateizzabili gli oneri concessori di importo inferiore a 10.000,00 € qualora tutti gli aventi si trovi in condizioni di particolare disagio economico. Tali condizioni sono accertate in relazione all' indicatore economico-patrimoniale (ISEE) come definito al successivo articolo "definizioni", con riferimento ai nuclei familiari aventi un indicatore ISEE non superiore a € 10.000. In questo caso, contestualmente ai documenti richiamati ai precedenti articoli, dovrà essere prodotta valida attestazione ISEE per l'anno corrente a comprovare i requisiti.

#### **Art. 20 – SANZIONI PER RITARDATO O OMESSO PAGAMENTO**

1. Il ritardato o omesso versamento del contributo comporta le sanzioni previste dell'art. 128 della L.R. n. 1/2005:
  - 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.
2. Le misure sopra indicate non si cumulano; decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c), il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito. Qualora la scadenza cada di giorno festivo il termine di scadenza è automaticamente prorogato fino al giorno feriale utile per il versamento.
3. La presenza di garanzie fidejussorie 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.
4. Il mancato deposito nei termini di 30 (trenta ) giorni dalla comunicazione del rilascio del titolo, ovvero il mancato deposito contestualmente alla proposizione della SCIA o altro titolo equivalente, della dimostrazione di pagamento della prima rata e della polizza fidejussoria di cui all'articolo precedente, comporta la decadenza del diritto alla dilazione con obbligo di liquidazione degli importi in unica soluzione

#### **Art. 21 - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO**

1. Il contributo versato è restituibile, ove i lavori previsti dal Permesso di Costruire, o dalla S.C.I.A, non abbiano avuto luogo o siano stati eseguiti anche solo parzialmente. In tal caso l'intestatario dovrà provvedere ad inoltrare specifica richiesta corredata di relazione a firma del direttore dei lavori.
2. Unitamente alla richiesta di rimborso dovrà essere presentata la documentazione attestante l'avvenuto pagamento, in originale. Alla restituzione delle somme versate il Comune provvede con Determinazione Dirigenziale.
3. Non potranno comunque essere restituite le sanzioni amministrative, i diritti di segreteria e gli interessi corrisposti dal concessionario in dipendenza di ritardati pagamenti, nonché gli interessi corrisposti al Comune in dipendenza del pagamento rateizzato

4. In caso di rinnovo degli atti abilitanti suddetti non utilizzati, il contributo già corrisposto sarà portato in deduzione di quello richiesto all'atto del rilascio del nuovo atto abilitante.
5. Qualora da una verifica postuma degli importi determinati emergano errori di qualsiasi natura nella quantificazione degli stessi, il Comune eserciterà tutte le necessarie procedure di recupero delle somme a conguaglio, nelle forme stabilite dalle vigenti disposizioni normative.

#### **Art. 22 - AGGIORNAMENTI DELLE TARIFFE**

1. I parametri della Tab.1 allegata al presente Regolamento, approvata con deliberazione di C.C 86/2008 e successive, fino agli aggiornamenti quinquennali approvati dalla Giunta Regionale, 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.
2. Il contributo per costo di costruzione di cui alla Tab.2 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.
3. Gli aggiornamenti di cui sopra si applicano, senza ulteriori atti, alle richieste ed alle dichiarazioni presentate a partire dal 1° Gennaio dell'anno successivo. Gli aggiornamenti annuali delle tariffe richiamate , trovano applicazione diretta altresì su tutte le istanze di permesso di costruire o sanatorie, formalmente completate dopo l' esecutività delle nuove tariffe.

#### **Art. 23- NORMA TRANSITORIA E ABROGATIVE**

1. L'aggiornamento disciplinato nei precedenti articoli, dei parametri di cui all'allegato A, è effettuato annualmente con determina dirigenziale da pubblicare con le forme previste dalla legge.
2. Con il presente regolamento viene abrogato e disapplicato quanto diversamente disciplinato con precedenti atti amministrativi o direttive comunque denominate emesse dal Comune di Forte dei Marmi.

#### **Art. 24- DEFINIZIONI**

EDIFICIO UNIFAMILIARE (DPGR n. 64/R/2013)– . Si considerano edifici unifamiliari, ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 124, comma 2, legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi superficie utile lorda (Sul) pari o inferiore a mq 140, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome, anche nella configurazione eventualmente modificata dall'intervento edilizio. L'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume (V) sia alla superficie convenzionale complessiva (Sc) dell'edificio. E' ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%.

VOLUME (DPGR n. 64/R/2013)– Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, si definisce "volume" (V) dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura, sottotetti inclusi, da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V)

l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.

ALTEZZA INTERNA NETTA (DPGR n. 64/R/2013)- Si definisce "altezza interna netta" (Hin) di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura. In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l'altezza interna netta (Hin) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate.

SUPERFICIE UTILE (DPGR n. 64/R/2013) – Nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 120 della l.r. 1/2005, si definisce "superficie utile" (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

SUPERFICIE UTILE ABITABILE O AGIBILE (DPGR n. 64/R/2013) - Si definisce "superficie utile abitabile o agibile" (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della l.r. 5/2010, oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, e con esclusione di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
- d) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
- e) autorimesse singole;
- f) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
- g) intercapedini e volumi tecnici;
- h) tettoie pertinenziali.

La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.

Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

La superficie utile abitabile o agibile (Sua) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria (Snr). La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione.

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE O ACCESSORIA (DPGR n. 64/R/2013)- Si definisce "superficie non residenziale o accessoria" (Snr) di una unità immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80.
- d) intercapedini e volumi tecnici.

Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi:

- a) logge, portici, balconi, terrazze e verande;

- b) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
- c) autorimesse singole;
- d) tettoie pertinenziali.

Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

La superficie non residenziale o accessoria (Snr) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (Sua).

La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione.

**SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA (DPGR n. 64/R/2013)-** Si definisce “superficie convenzionale complessiva” (Scc) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60 per cento della superficie non residenziale o accessoria (Snr). La superficie convenzionale complessiva (Scc) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione.

**INDICE FONDIARIO (DPGR n. 64/R/2013)-** Si definisce “indice di fabbricabilità fondiaria” (If) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

**CONTRIBUTO –** Ai fini dell’applicazione del presente, per contributo è da intendersi quello definito all’ Art.119 della L.R.Toscana n.1/05 e s.m.i.

**ISTITUTI BANCARI O ASSICURATIVI ABILITATI –** Il rilascio di polizze fideiussorie deve essere effettuato da Compagnie assicurative regolarmente autorizzate all’esercizio del ramo cauzioni ai sensi del testo unico delle Leggi sull’esercizio delle assicurazioni private, approvato con D.P.R. 13/02/1959 n.449, compresa nell’elenco di cui al D.M. 28/07/1988.

**COSTO DOCUMENTATO –** Relativamente al calcolo della quota relativa al Costo di Costruzione, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per costo documentato si intende il Costo risultante da Computo Metrico estimativo, redatto da professionista abilitato sulla base dei prezzi riportati nel più recente Bollettino Tecnico degli Ingegneri della Provincia di Lucca e comunque non inferiori ai prezzi medi applicati sul mercato.

**VARIANTI SOSTANZIALI –** Ai fini dell’applicazione del presente Regolamento, sono Varianti Sostanziali le varianti per modifiche assimilabili alle Variazioni Essenziali così come definite all’art.133 della L.R. 1/05.

**INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI IGIENICHE –** Interventi finalizzati al raggiungimento dei requisiti d’igiene minimi previsti dalle norme e/o regolamenti vigenti, qualora l’immobile ne sia sprovvisto.

**ISEE –** Indicatore della situazione economica equivalente, come introdotto dal D.Lgs 109 del 31/03/1998 e s.m.i.