



COMUNE DI CAPANNORI

REGOLAMENTO DI APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO INERENTE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E IL COSTO DI COSTRUZIONE (L.R. 1/05)

Approvato con deliberazione di C.C. n. 23 del 15.04.2010
esecutivo dal 31.05.2010

SERVIZIO GOVERNO DEL TERRITORIO

TITOLO I

NORME GENERALI

Art. 1 Ambito di applicazione	pag. 3
Art. 2 Determinazione degli oneri di urbanizzazione	pag. 3
Art. 3 Date di determinazione del contributo	pag. 3
Art. 4 Calcolo dei volumi	pag. 3
Art. 5 Superficie di calpestio	pag. 3

TITOLO II

APPLICAZIONE CONTRIBUTO

Art. 6 Opere di urbanizzazione di interventi soggetti a piani attuativi	pag. 4
Art. 7 Applicazione tabelle parametriche	pag. 4
Art. 8 Opere di urbanizzazione per attività artigianali, industriali e per categorie produttive speciali	pag. 4
Art. 9 Interventi in zone P.E.E.P. e P.I.P.	pag. 5
Art. 10 Fabbricati agricoli	pag. 5
Art. 11 Costo di costruzione per interventi su edifici esistenti ad uso residenziale	pag. 5
Art. 12 Costo di costruzione per interventi industriali ed artigianali	pag. 5
Art. 13 Costo di costruzione per interventi turistici-commerciali -direzionali	pag. 6
Art. 14 Percentuali del contributo del costo di costruzione	pag. 6
Art. 15 Esenzione del contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici unifamiliari	pag. 6
Art. 16 Modalità di applicazione	pag. 6

TITOLO III

MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO

Art. 17 Corresponsione del contributo	pag. 7
Art. 18 Rateizzazioni	pag. 7
Art. 19 Contributo per varianti in corso d'opera, deposito dello stato finale e completamento lavori	pag. 8
Art. 20 Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione negli interventi sottoposti a piani attuativi	pag. 8
Art. 21 Ritardato pagamento	pag. 9
Art. 22 Restituzione del contributo in caso di rinuncia o di mancata realizzazione dell'intervento	pag. 9
Art. 23 Requisiti delle polizze	pag. 9

TITOLO I

NORME GENERALI

Art. 1 - Ambito di applicazione.

Il contributo di cui all'art.119 della Legge Regionale n° 1 del 03.01.2005, commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, si applica su tutto il territorio comunale in base al presente regolamento.

Art. 2 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione.

Ai fini della determinazione del contributo commisurato dall'incidenza delle spese di urbanizzazione di cui all'art. 120 della Legge Regionale n° 1 del 03.01.2005, si applicano le tabelle allegate al presente regolamento redatte in conformità di quanto previsto dalla sopra citata legge regionale.

Art. 3 - Date di determinazione del contributo.

Il contributo di cui all'art. 119 viene determinato con riferimento alla data di presentazione della domanda di Permesso di Costruire o alla D.I.A. Le nuove tabelle si applicano alle pratiche presentate in data successiva alla esecutività della delibera che approva il presente regolamento.

Art. 4 - Calcolo dei volumi.

Ai fini del presente regolamento i volumi e le superfici sono calcolate secondo le norme degli strumenti urbanistici e del Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 5 - Superficie di calpestio.

Ai fini della determinazione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione per i fabbricati destinati ad attività industriale o artigianale, magazzini, commercio all'ingrosso, per superficie di calpestio si intende la sommatoria, ai vari piani, della superficie utile calpestabile o la superficie coperta del fabbricato ridotta del 20% sempre considerata ai vari piani.

Le tettoie aperte su più di due lati ad uso accessorio di attività artigianali/industriali vengono considerate al 50% della superficie di calpestio

TITOLO II

APPLICAZIONE CONTRIBUTO

Art. 6 - Opere di urbanizzazione di interventi soggetti a piani attuativi

Per tutti gli interventi soggetti alla formazione di piani attuativi di iniziativa privata 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 del titolo abilitante la costruzione rimangono dovuti solo la quota inerente agli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione.

Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria, come risultante dal progetto esecutivo e computo metrico sia inferiore a quelli delle tabelle per le zone assimilate alle C, anche in conseguenza di opere già realizzate da parte dell'Amministrazione Comunale, la differenza dovrà essere corrisposta al Comune.

Per tutti gli interventi ricadenti nelle aree assoggettate a Progetto Unitario, le aree a parcheggio o verde pubblico previste dal R.U. all'interno dell'ambito perimetrato, sono a totale carico dei proprietari richiedenti l'intervento edificatorio senza possibilità di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Per quanto concerne le opere soggette a scomputo sono limitate a quelle ricadenti nelle aree pubbliche o che potranno essere acquisite al patrimonio comunale

Art. 7 - Applicazione tabelle parametriche

Per gli interventi di completamento in zona residenziale si applica sempre il tipo di intervento 4 delle tabelle parametriche; mentre negli altri tipi di intervento non residenziale si deve prima verificare l'indice di fabbricazione e poi applicare gli importi relativi.

In tutte le zone di saturazione si applica sempre il tipo di intervento 6 delle tabelle parametriche.

Nel caso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportino il cambiamento dell'originaria destinazione residenziale gli importi devono essere aumentati del 50%.

Art. 8 - Oneri di urbanizzazione per attività artigianali, industriali e per categorie produttive speciali.

Per quanto concerne gli insediamenti industriali ed artigianali relativi ai settori alimentare, tessile, calzaturiero, chimico ed affini, cartario e cartotecnico, si applica il valore stabilito per la generalità degli insediamenti, quando siano adottati cicli 4 tecnologici comportanti il recupero ed il riciclo delle acque in misura superiore al 30% del fabbisogno.

Il richiedente il Permesso di Costruire, il titolare della D.I.A. ed il progettista dell'opera dichiarano sotto la propria responsabilità la sussistenza dei requisiti suddetti. Nel caso non venga specificata l'attività svolta nel fabbricato si applica la tab.2/2.

Alle abitazioni di servizio delle aziende artigianali e industriali si applicano le tabelle degli Oneri di Urbanizzazione e del Costo di Costruzione come per generalità degli insediamenti residenziali. Gli uffici a servizio di dette attività sono computati, ai fini dell'applicazione del contributo, a superficie di calpestio, in quanto facenti parte integrale del processo produttivo aziendale.

Art. 9 - Interventi in zone P.E.E.P. e P.I.P.

Per gli interventi in zona P.E.E.P. e P.I.P. si applica quanto previsto dall'art. 127 dalla Legge Regionale n° 1 del 03.01.2005.

Art. 10 – Fabbricati agricoli

Ai fini del pagamento del contributo di Permesso di Costruire e DIA, i fabbricati agricoli, quando non rientrano nei casi di esenzione previsti dalla legge, vengono assimilati alle categorie del residenziale o dell'artigianale a seconda delle loro caratteristiche.

Art. 11 - Costo di costruzione per interventi su edifici esistenti ad uso Residenziale

Il costo di costruzione documentato a cui applicare le percentuali del successivo art.17 viene determinato anche mediante computo metrico estimativo dei lavori redatto dal progettista con perizia sulla base dei prezzi del Bollettino Ingegneri, ridotti del 10%, in vigore al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire o della presentazione della DIA a cui va allegato. In tale computo devono essere indicati i riferimenti delle singole categorie di intervento.

Art. 12 - Costo di costruzione per interventi industriali e artigianali

La costruzione, ristrutturazione, ecc. di edifici destinati ad attività industriali e /o artigianali non comportano il pagamento del contributo del costo di costruzione.

Art. 13 – Costo di costruzione per interventi turistici – commerciali – Direzionali

Il costo di costruzione documentato a cui applicare le percentuali dei successivi artt.18 e 19 è determinato mediante computo metrico estimativo dei lavori redatto dal progettista con perizia sulla base dei prezzi del Bollettino Ingegneri, ridotti del 10%, in vigore al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire o della presentazione della DIA a cui va allegato. In tale computo devono essere indicati i riferimenti delle singole categorie di intervento

Art. 14 Percentuali del contributo del costo di costruzione

Le percentuali inerenti il costo di costruzione delle singole tipologie di intervento sono quelle indicate nella tabella delle percentuali

Art. 15 – Esenzione dal contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici unifamiliari.

Ai fini dell'esenzione di cui all'art. 124 comma 2 lettera b) 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 e con un volume massimo totale non superiore a mc. 600. Gli ampliamenti del 20% consentiti devono intendersi riferiti sia al volume, sia alla 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 all'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 D.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. 16 – Modalità di applicazione

Qualora l'intervento non è riconducibile ad aumento della superficie utile esistente, ma è limitato all'aumento della volumetria esistente (es: sopraelevazione, ecc.), la tariffa corrispondente da applicarsi è la nuova edificazione per la parte di volume eccedente, riconducibile a superficie con la divisione del volume per un'altezza virtuale di ml. 3,00.

Nel caso di demolizioni di scale o di strutture portanti verticali tali superfici vengono considerate come aumento di superfici utili.

Nel caso di destinazioni non inserite nelle tabelle si applicano gli importi di interventi comparabili (es. casa di riposo per anziani – residenziale, ecc.).

Nel caso di frazionamenti di un'unità immobiliare in più unità gli importi del contributo devono essere applicati su quelle di superficie minore.

TITOLO III

MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO

Art. 17 - Corresponsione del contributo.

Il contributo dovuto per il Permesso di Costruire, in un'unica soluzione o la prima rata in caso di rateizzazione, sono corrisposti al Comune entro 30 gg. dalla data di notifica a mezzo di lettera raccomandata A.R. dell'avvenuto rilascio dell'atto abilitativo.

Il contributo dovuto in relazione alle D.I.A., calcolato dal progettista abilitato, o la prima rata di esso, è corrisposta al Comune entro i 20 giorni successivi alla data della denuncia stessa indipendentemente dalla richiesta di integrazione.

In caso di rateizzazione, per la quota di contributo non pagata dovranno essere prodotte idonee garanzie fidejussorie dell'importo rimanente. Nel caso di DIA tale documento dovrà essere allegato nei termini di cui al comma 2.

Il mancato o ritardato versamento, nei termini di legge e del presente regolamento, del contributo di cui all' art. 119 della LR 01/05 comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art.128 della legge stessa.

Art. 18 – Rateizzazioni

Se il contributo complessivo (contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione) da versare è d'importo superiore a €1.000,00 (mille/00) è ammessa la rateizzazione con le seguenti modalità:

1. rateizzazione in quattro rate semestrali anticipate di importo costante;
2. la prima rata (pari a ¼ del totale) deve essere versata entro le scadenze di cui all'art. 17 del presente regolamento;
3. le tre rate rimanenti dovranno essere versate ogni sei mesi a partire dalla data di versamento della prima rata. A garanzia dei ratei dovrà essere prodotta polizza Assicurativa o Bancaria con le condizioni di seguito riportate all'art. 23

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.

Art. 19 - Contributo per varianti in corso d'opera, deposito dello stato finale e completamento lavori

Per i Permessi a Costruire e le DIA relative al completamento di lavori già autorizzati si applicano gli oneri e il costo di costruzione vigente detraendo il contributo precedentemente corrisposto; il contributo è dovuto per i lavori ancora da eseguire e non è dovuto se i lavori ancora da eseguire siano riconducibili a quelli di straordinaria manutenzione o modifiche interne di cui all' 83 della L.R 1/05.

Nel caso di variante soggetta ad oneri e/o costo le modalità di pagamento sono identiche a quelle dell'atto originario. In caso di rateizzazione vengono integrati gli importi rimanendo ferme le scadenze. Nel caso di pagamento già completato la rateizzazioni dovranno essere ridefinite nei termini del nuovo atto.

Per lo stato finale, ai sensi dell'art. 83 comma 12 della L.R. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni, nei soli casi di opere che determinano incrementi del contributo dovuto, quest'ultimo sarà totalmente corrisposto al momento della presentazione del deposito e determinato con riferimento alla data dell'atto abilitativo.

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 scomputate le cifre eventualmente già corrisposte per il precedente provvedimento.

Art. 20 – Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione negli interventi sottoposti a piani attuativi.

Si precisa che la realizzazione delle aree pubbliche previste dal vigente R.U. per gli interventi ricadenti negli ambiti normativi dei Progetti Unitari sono a totale carico dei soggetti proponenti gli interventi edificatori senza possibilità di scomputo oneri.

Alla richiesta di Permesso di Costruire con il progetto completo delle opere da eseguirsi redatto da un tecnico abilitato, corredato da una relazione sull'intervento, deve essere allegato 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 del Permesso di Costruire.

La richiesta verrà inoltrata al Servizio LL.PP. comunale per il parere di competenza.

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.

La data di ultimazione dei lavori dovrà risultare da apposita dichiarazione del Direttore dei lavori.

All'atto di ultimazione dei lavori dovrà essere rilasciato apposito certificato di collaudo e si procederà alla consegna delle opere stesse al Comune, qualora lo stesso abbia espresso volontà di acquisirle con apposita richiesta, e si provvederà a svincolare la garanzia finanziaria.

Per ogni altro aspetto non contemplato dal presente articolo si fa riferimento alle norme vigenti in materia di appalto di opere pubbliche.

Art. 21 – Ritardato o omesso pagamento.

Per il ritardato o omesso pagamento del contributo verranno applicate le disposizioni elencate all'art. 128 della L.R. 01/05 ribadendo che ai sensi del comma 5 “qualora siano state prestate garanzie fideiussorie 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 applica la sanzione prevista al medesimo articolo”

Art. 22 – Restituzione del contributo in caso di rinuncia o di mancata realizzazione dell'intervento.

Il contributo è restituito ove i lavori previsti dal Permesso di Costruire, o dalla Denuncia d'Inizio Attività, non abbiano avuto luogo.

In tal caso l'intestatario dovrà provvedere ad inoltrare specifica richiesta corredata di attestazione, resa sotto forma di dichiarazione sostitutiva di notorietà ai sensi dell'art. 4 della legge 4.1.1968 n. 159, con la quale si precisa che non è stato dato in alcun modo corso ai lavori previsti.

Alla restituzione delle somme versate si provvederà, a seguito di verifica, con Determinazione Dirigenziale che si pronuncerà anche sulla possibilità di restituire le sanzioni amministrative e gli interessi corrisposti dal concessionario in dipendenza di ritardati pagamenti.

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. 23 – 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:

- il contraente della polizza deve coincidere con l'intestatario del titolo edilizio al quale si riferisce;
- la durata di validità della polizza deve essere pari a 18 mesi, maggiorata di 90 gg, ed avere decorrenza dalla data di pagamento della 1° rata delle quattro previste;
- l'importo garantito deve corrispondere al totale degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, dedotto l'importo della 1° rata;
- 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 fideiussione bancaria emessa da Istituto di Credito iscritto all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia;
- le polizze assicurative o le fideiussioni 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 dell'Ente garantito.

La fideiussione non può essere revocata senza il consenso dell'Amministrazione comunale e pertanto la stessa rimane valida fino alla scadenza riportata sulla polizza stessa, previa comunicazione del Comune alla compagnia assicuratrice o restituzione dell'originale di polizza all'intestatario.

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