



**COMUNE DI EMPOLI**

REGOLAMENTO COMUNALE DI DISCIPLINA DEI CONTRIBUTI  
COMMISURATI ALLA INCIDENZA DEGLI ONERI DI  
URBANIZZAZIONE, DEL COSTO DI COSTRUZIONE, IN MATERIA  
DI SCOMPUTI E DI VIGILANZA E SANZIONI DELL'ATTIVITA'  
EDILIZIA.

ai sensi della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. \*\*\*\*  
del \*\*\*\*\*

Redatto a cura del Settore Politiche Territoriali, di concerto con il servizio Edilizia Privata e il servizio Progettazione infrastrutture, mobilità.

Aprile 2015

## **INDICE**

### **Titolo I CONTRIBUTI CONCESSORI**

#### **Capo I Disciplina generale**

- Art.1 - Oggetto e ambito di applicazione*
- Art.2 - Oneri di Urbanizzazione*
- Art.3 - Modalità di calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione*
- Art.4 - Costo di costruzione*
- Art.5 - Modalità di calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione*
- Art.6 - Contributi relativi ad opere o impianti non destinati alla residenza*
- Art.7 - Contributi per gli interventi ricadenti in zona agricola*
- Art. 8 - Realizzazione di piscine ed interventi su immobili destinati ad attività sportiva*
- Art. 9 - Esenzioni*
- Art.10 - Varianti in corso d'opera e Contributo per l'ultimazione dei lavori*
- Art.11 - Modalità di pagamento*
- Art.12 - Rateizzazione*
- Art.13 - Restituzione del contributo*

#### **Capo II Disciplina in materia di scomputi**

- Art.14 - Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione*
- Art.15 - Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo*
- Art.16 - Garanzie per l'esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione*
- Art.17 - Interventi di sistemazione ambientale*

#### **Capo III Disposizioni particolari**

- Art.18 - Destinazioni d'uso*
- Art.19 - Utilizzazioni compatibili in ambito produttivo. Casi particolari*
- Art.20 - Impianti di carburante*
- Art.21 - Depositi di materiali a cielo aperto*

### **Titolo II VIGILANZA E SANZIONI**

#### **Capo I Disciplina generale**

- Art.22 - Oggetto e Ambito di applicazione*
- Art.23 - Modalità di applicazione delle sanzioni*
- Art.24 - Modalità per la determinazione del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere*
- Art.25 - Modalità di calcolo delle sanzioni di cui all'art. 208, c. 2 lett. b) e d) e all'art. 209, c. 6 della Legge*

## **Capo II**

### **Sanzioni ripristinatorie e pecuniarie**

- Art.26 - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (art. 196 della Legge e art. 31 del T.U.E.)
- Art.27 - Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità e con variazioni essenziali (art. 199 della Legge)
- Art.28 - Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa (art. 200 della Legge)
- Art.29 - Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni (art. 201 della Legge)
- Art. 30 - Mutamenti della destinazione d'uso senza opere edilizie in assenza o in difformità da SCIA (art. 202 della Legge)
- Art.31 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (art. 206 della Legge)
- Art.32 - Sanzioni per opere ed interventi edilizi abusivi anteriori al 1° settembre 1967 (art. 207 della Legge)
- Art.33 - Sanzioni per opere ed interventi edilizi abusivi anteriori al 17 marzo 1985 (art. 208 della Legge)
- Art.34 - Accertamento di conformità

## **Capo III**

### **Discipline particolari**

- Art.35 - Mancata comunicazione dell'inizio lavori in caso di interventi soggetti a CIL o CILA (art. 136, c. 6 della Legge e art. 6, c. 7 del T.U.E.)
- Art.36 - Mancata presentata dell'attestazione di agibilità (art. 149, c. 3 della Legge)
- Art.37 - Regolarizzazione della SCIA o mancata dichiarazione attinente a variazioni catastali (art. 203 della Legge)
- Art.38 - Annullamento del permesso di costruire (art. 204 della Legge e art. 38 del T.U.E)
- Art.39 - Sanzioni amministrative per violazione dell'art. 141, c. 13 (art. 215 della Legge)

## **Titolo IV**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

- Art.40 - Disposizioni transitorie
- Art.41- Disposizioni Finali

**Titolo I**  
**CONTRIBUTI CONCESSORI**  
**Capo I**  
**Disciplina generale**

**Art.1**

**Oggetto e ambito di applicazione**

Il presente regolamento disciplina al titolo I le modalità di calcolo e di applicazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla normativa vigente.

Il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione.

La segnalazione certificata di inizio attività comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza delle spese di urbanizzazione, ad eccezione degli interventi di cui all'art. 183, comma 2 lett. a) e b), della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 ( di seguito indicata con il termine "Legge"), per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione.

L'attività edilizia libera non è soggetta alla corresponsione di alcun contributo, fatta eccezione degli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 136, comma 2, lett. a), ove comportanti aumento del numero delle unità immobiliari, nonché dei mutamenti di destinazione d'uso degli immobili di cui all'art. 136, comma 2, lett. g), per l'attuazione dei quali è dovuta la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione.

I mutamenti di destinazione d'uso, eseguiti in assenza di opere edilizie, sono soggetti alla corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione, nei casi in cui si determini un incremento dei carichi urbanistici.

**Art.2**

**Oneri di Urbanizzazione**

Gli oneri di urbanizzazione devono intendersi riferiti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dall'art. 62 della Legge, alle opere necessarie per il superamento delle barriere architettoniche negli spazi pubblici, nonché alle opere di infrastrutturazione generale comunque a carico del Comune.

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:

- \* Aumento delle superfici utili degli edifici;
- \* Mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
- \* Aumento del numero di unità immobiliari.

Per superficie utile si intende la superficie effettivamente calpestabile, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte, finestre e scale, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile e della superficie non residenziale o accessoria, come definite dal Regolamento regionale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 11 novembre 2013, n. 64/R (di seguito indicato con il termine "Regolamento").

Costituisce aumento delle superfici utili dell'immobile, nel caso di immobili a destinazione residenziale, anche la trasformazione di superfici non residenziali o accessorie in superficie utile abitabile, quando le superficie accessorie costituiscono una unità immobiliare a sé stante o siano separate fisicamente dall'abitazione.

Costituisce, altresì, aumento delle superfici utili dell'immobile la trasformazione di superfici accessorie in superfici destinate all'attività nel caso di immobili con destinazione turistica, commerciale o direzionale, quando le superficie accessorie costituiscono una unità immobiliare a sé stante o siano separate fisicamente dall'immobile.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso, si determina un incremento del carico urbanistico, esclusivamente quando avviene il passaggio da una destinazione d'uso c.d. "più leggera" (*rectius* meno onerosa secondo le tabelle) ad una destinazione c.d. "più pesante" (*rectius* maggiormente onerosa secondo le tabelle). Gli oneri sono dovuti a compensazione del carico aggiuntivo prodotto dalla nuova destinazione introdotta ( Allegato A).

Si ha comunque incremento del carico urbanistico in caso di:

- interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalla Legge, ove comportanti incremento del numero degli abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi dell'art. 2 del

Regolamento, oppure reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;

- interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero delle unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso;
- mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
- incremento di superficie di vendita o della superficie di somministrazione di esercizi commerciali o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico esistenti.

L'incremento del carico urbanistico in funzione di interventi comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione deve intendersi riferito ad attività commerciali e/o artigianali di servizio.

### **Art.3**

#### **Modalità di calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione**

L'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è calcolato moltiplicando i costi base di cui alle tabelle C/1, C/1bis, C/2, C/2bis, C/3, C/3bis, C/4 per il volume utile loro, in caso di intervento su edifici a destinazione residenziale, turistica, commerciale e direzionale, o per la superficie di calpestio, nel caso di destinazione artigianale, industriale, commerciale all'ingrosso ed agricola.

Con riferimento alla tipologia degli interventi, la consistenza soggetta al contributo di cui al presente articolo, è così determinata:

- a) per gli interventi di nuova edificazione di cui all'art.134, comma 1 lett. a), dal volume, o dalla superficie di calpestio, del nuovo edificio;
- b) per gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 134, comma 1 lett. f), dal volume, o dalla superficie di calpestio, complessiva generata con l'insieme sistematico di interventi edilizi;
- c) per le addizioni volumetriche, dal volume o dalla superficie di calpestio oggetto di ampliamento;
- d) per gli interventi pertinenziali, dal volume o dalla superficie di calpestio, oggetto di ampliamento;

e) per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso soggetti al pagamento degli oneri, dal volume o dalla superficie di calpestio oggetto di intervento;

f) per gli interventi comportanti aumento delle superfici utili degli immobili, o un incremento di superficie utile abitabile, dal volume o dalla superficie di calpestio dei locali oggetto di intervento, con le tariffe previste per il singolo intervento.

g) per interventi comportanti aumento del numero delle unità immobiliari, dal volume o dalla superficie di calpestio delle nuove unità immobiliari con le tariffe previste per il singolo intervento, con le seguenti specificazioni:

- nel caso di frazionamento di immobili ad uso residenziale, gli oneri di urbanizzazione non si applicano alla unità immobiliare originaria, ma solo alla unità immobiliare derivata. Per unità immobiliare originaria si intende quella dove è già presente la cucina;
- nel caso di frazionamenti di unità immobiliari non residenziali, gli oneri di urbanizzazione non si applicano alla unità immobiliare originaria, ma solo alla unità immobiliare derivata. Per unità immobiliare originaria si intende quella dove sono presenti l'ingresso o i servizi esistenti;
- nel caso in cui non sia più rilevabile l'unità immobiliare preesistente saranno soggette a contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, le unità immobiliari che a seguito dell'intervento avranno il volume maggiore.

h) per gli interventi di cui all'art. 2 della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti), dal volume interessato dall'intervento.

E' la Giunta regionale ha determinare l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sugli interventi edilizi. Tale determinazione è aggiornata ogni cinque anni ad opera della medesima Giunta.

Fino agli aggiornamenti di cui al punto precedente, agli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si applica annualmente l'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC), determinato dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).

Gli aggiornamenti di cui sopra si applicano, automaticamente e senza ulteriori atti, alle istanze, segnalazioni e

comunicazioni presentate successivamente al 1° gennaio di ogni anno.

#### **Art.4**

##### **Costo di costruzione**

Il contributo concessorio comprende il costo di costruzione determinato in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

Il costo di costruzione - in assenza di apposita determinazione della Giunta Regionale che fissi i nuovi costi - è adeguato annualmente in ragione dell'intervenuta variazione percentuale dell'indice dei prezzi al consumo, determinata dall'ISTAT. I relativi aggiornamenti si applicano alle richieste ed alle dichiarazioni presentate successivamente al 1° gennaio dell'anno seguente, sulla base dei più recenti dati disponibili dell'indice.

Il costo di costruzione è dovuto anche per quelle parti di edificio che, ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici ed edilizi, non costituiscono volume o lo costituiscono solo in quota parte.

#### **Art.5**

##### **Modalità di calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione**

Le percentuali di applicazione ed il costo al mq (o mc) sono individuati nell'allegata tabella D.

Per gli interventi su immobili con destinazione residenziale il costo di costruzione è determinato con le modalità di cui al D.M.10.05.1977.

Per la realizzazione di interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, il costo di costruzione viene calcolato con un'aliquota percentuale pari al 7% della superficie calpestabile.

Per la realizzazione di interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività commerciali e direzionali, il costo di costruzione viene calcolato con un'aliquota percentuale pari al 10% della superficie calpestabile.

Con riferimento alla tipologia degli interventi, la consistenza soggetta al contributo di cui al presente articolo, è così determinata:

a) per gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e di ripristino di edifici crollati di cui all'art. 134, comma 1, lett. i), su tutte le superfici dell'edificio, applicando l'intera percentuale prevista per il costo di costruzione della nuova edificazione ;

b) per le addizioni volumetriche, sulla nuova porzione di edificio (la percentuale di incidenza viene però calcolata in base alle caratteristiche dell'intero edificio), applicando l'intera percentuale prevista per il costo di costruzione della nuova edificazione ;

c) per gli interventi pertinenziali, sulla nuova porzione di edificio, nel caso di volumi aggiuntivi non superiori al 20 per cento del volume dell'edificio principale, applicando il costo di costruzione nella quota del 50% di quello determinato per le nuove costruzioni; su tutte le superfici, nel caso di demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento, applicando il costo di costruzione nella quota del 50% di quello determinato per le nuove costruzioni;

d) per gli interventi di ristrutturazione edilizia nella quota del 50% di quello determinato per le nuove costruzioni, su tutte le superfici dell'edificio, con le seguenti eccezioni:

- per la realizzazione di nuovi balconi e terrazzi è dovuto il Costo di Costruzione sul 60% della superficie utile, applicando il costo unitario di produzione sulla base della destinazione;
- per la realizzazione di soppalchi è dovuto il costo di costruzione sul 60% delle superficie applicando il costo unitario di produzione sulla base della destinazione;
- nel caso che un sottotetto collegato in modo provvisorio (botola o scala retrattile) alla sottostante unità immobiliare, venga collegato con una scala fissa, l'intervento sarà considerato opera di ristrutturazione edilizia e pertanto sottoposto al pagamento del costo di costruzione sul 60% della superficie del sottotetto collegato;

e) per gli interventi comportanti aumento del numero delle unità immobiliari, dal volume o dalla superficie di calpestio delle nuove unità immobiliari derivate, nella quota del 50% di quello determinato per le nuove costruzioni, con le specificazioni di cui all'art. 3 lett. g);

f) per gli interventi di cui all'art. 2 della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti), su tutte le superfici oggetto di intervento (la percentuale di incidenza viene però calcolata in base alle caratteristiche dell'intero edificio), applicando l'intera percentuale prevista per il costo di costruzione della nuova edificazione.

## **Art.6**

### **Contributi relativi ad opere o impianti non destinati alla residenza**

Per la realizzazione di interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, è dovuta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. Non è dovuta la corresponsione del costo di costruzione.

Quanto previsto nel punto precedente si applica anche agli interventi relativi a costruzioni e impianti destinati ad attività di commercio all'ingrosso, in quanto assimilabili ad attività industriali od artigianali.

Per la realizzazione di interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche è dovuta la corresponsione del contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinato ai sensi dell'art. 184 della Legge, nonché una quota pari al 7% della superficie calpestabile.

Per la realizzazione di interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività commerciali e direzionali è dovuta la corresponsione del contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinato ai sensi dell'art. 184 della Legge, nonché una quota pari al 10% della superficie calpestabile.

Qualora la destinazione d'uso delle costruzioni o impianti di cui al presente articolo, sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione d'uso, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

## **Art.7**

### **Contributi per gli interventi ricadenti in zona agricola**

Ai fini della determinazione degli oneri concessori per interventi realizzati nelle zone agricole da soggetti non iscritti negli albi provinciali, sono utilizzati gli importi indicati per ciascuna tipologia di intervento nell'ultima colonna delle tabelle allegate.

Nei casi di mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici rurali le cui aree di pertinenza abbiano dimensioni inferiori a 1 ettaro, il proprietario, in luogo della

convenzione o dell'atto d'obbligo indicate nell'art. 83 della Legge, è tenuto al versamento dei cosiddetti "Oneri verdi" ai sensi dell'art. 5ter della legge regionale n. 64/1995 e ss.mm.ii..

Tali oneri sono finalizzati al miglioramento ambientale e paesaggistico del territorio rurale, e sono stabiliti 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, in relazione alla destinazione d'uso richiesta, qualora il mutamento della destinazione d'uso interessi edifici rurali.

I suddetti oneri sono stabiliti in misura pari alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.

Qualora il cambio di destinazione d'uso agricola interessi edifici rurali aventi aree di pertinenza di dimensioni non inferiori a 1 ettaro, in luogo del pagamento dei c.d. oneri verdi, i proprietari si impegnano alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie.

Con il termine "Sistemazione ambientale", si intende l'insieme degli interventi di valorizzazione del patrimonio ambientale, paesaggistico e storico - architettonico del territorio extra-urbano, che di volta in volta potranno essere realizzati in relazione allo stato dei luoghi oggetto dell'intervento proposto, al fine di garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse paesaggistiche ed ambientali esistenti.

Gli interventi di sistemazione ambientale devono inoltre garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.

A questo scopo, si ritengono caratteristiche essenziali del paesaggio agrario le sistemazioni dei pendii per modellare il terreno e consentirne l'utilizzo a fini agricoli, le successioni poderali, le case isolate e la trama sottile e ordinata dei filari delle viti e degli olivi.

A scopo esemplificativo, vengono illustrati nel seguito alcuni tipi di intervento di sistemazione ambientale:

1. Integrazione della vegetazione esistente con la messa a dimora di nuovi alberi;
2. Forestazione e recupero del bosco ceduo;

3. Promozione delle attività legate alla coltivazione, alla produzione e alla commercializzazione di prodotti del bosco e del sottobosco o comunque di prodotti derivanti da coltivazioni tradizionali;
4. Mantenimento delle sistemazioni idraulico - agrarie con opere, preferibilmente realizzate con tecniche di Ingegneria naturalistica, atte a contenere e/o evitare fenomeni di dissesto idrogeologico e erosione;
5. Interventi legati alla difesa e al miglioramento delle capacità di autodepurazione del suolo o al ripristino del grado di efficienza idraulica della rete scolante superficiale per evitare fenomeni di ristagno e impaludamenti;
6. Ripristino e mantenimento delle sistemazioni idrauliche e degli assetti insediativi;
7. Realizzazione e/o ripristino di sistemazioni agrarie di rilevanza paesaggistica;
8. Mantenimento e/o ripristino della viabilità poderalo;
9. Restauro del patrimonio storico - artistico;
10. Realizzazione di aree di sosta attrezzate e di sentieri destinati all'escursionismo, al turismo naturalistico, all'equitazione, ecc..

Gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti ai fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora, non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale.

Nel caso le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo, risultino inferiori agli oneri verdi da corrispondere, è dovuta al comune la differenza.

Gli oneri verdi e gli impegni assunti sostituiscono gli oneri di urbanizzazione.

La disciplina degli interventi di sistemazione ambientale è attualmente contenuta nella Legge, e fino all'approvazione del nuovo regolamento regionale, nell'art. 12 del Regolamento di attuazione del territorio rurale D.P.G.R. del 9 febbraio 2007, n. 5/R.

La procedura atta ad ottenere lo scomputo degli oneri verdi è definita al successivo articolo 17.

Sono esenti dalla corresponsione degli oneri verdi, i fabbricati già rurali, che non presentano più i requisiti di ruralità di cui all'art. 9 commi 3,4,5 e 6 della Legge 26 febbraio 1994, n. 133, purché detti immobili siano stati oggetto, ricorrendone i

presupposti, di istanza di sanatoria edilizia, quali fabbricati rurali, ai sensi e nei termini previsti dalla Legge 47/1985, e vengano dichiarati al catasto entro il 31 dicembre 1996 (termine prorogato dalla legge 349/1995), con le modalità previste dalle norme di attuazione dell'art. 2, commi 1quiquies e 1septies del D.L. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito con modificazioni dalla L. 24 marzo 1993, n. 95.

#### **Art. 8**

##### **Realizzazione di piscine ed interventi su immobili destinati ad attività sportiva**

La realizzazione di piscine ad uso privato non sportivo comporta la corresponsione del Costo di Costruzione, determinato moltiplicando il volume della vasca (ottenuto dalla superficie della vasca per la sua profondità media) per il costo unitario di produzione, (stabilito ad oggi in € 250,00 al mc.); al prodotto del volume per il suddetto costo unitario di produzione, verranno applicate le aliquote delle rispettive destinazioni con riferimento all'immobile di cui costituisce pertinenza.

Gli impianti sportivi (campi da calcio, campi da tennis ecc.) realizzati da soggetti privati, sono assoggettati al pagamento del solo costo di costruzione, determinato moltiplicando la superficie dell'impianto per il costo unitario di produzione (stabilito ad oggi in € 80,00 al mq per gli impianti fino a mq. 3.000,00 di sup. e in € 40,00 per gli impianti di sup. superiore a mq. 3.000,00); al prodotto della superficie per il costo unitario di produzione, verrà applicata l'aliquota percentuale del 7% .

Per la realizzazione di volumetrie o aumenti di volume relativi ad attrezzature sportive, si applicano gli oneri relativi al turistico-commerciale-direzionale (tab. C/3 e C/3bis); per la ristrutturazione si procederà in modo analogo, sempre facendo riferimento alla suddetta tab. C/3 e C/3bis.

Per le attrezzature fisse a carattere residenziale (es. casa del custode) o commerciale (es. ristoranti, locali di svago, bar) saranno applicate le tariffe relative a tali destinazioni compresa la quota del costo di costruzione.

#### **Art. 9**

##### **Esenzioni**

Il contributo di cui all'art. 183 della Legge non è dovuto nei seguenti casi:

a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle

esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi della vigente normativa (tuttavia qualora la destinazione d'uso di suddette opere venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori il contributo è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione d'uso, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione);

b) per 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, previa, in questo caso, stipula di apposita convenzione con il comune che ne assicuri l'interesse pubblico;

c) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità;

d) per la realizzazione degli spazi di parcheggio e delle autorimesse pertinenziali all'interno dei perimetri dei centri abitati;

e) per la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, come individuate dall'art. 7 della legge 9 gennaio 1989, n. 13 per le esigenze dei disabili;

f) per la realizzazione degli interventi nei piani per insediamenti produttivi di cui all'art. 118 della Legge, fatta eccezione per le destinazioni turistiche, commerciali e direzioni per le quali si applica quanto previsto dall'art. 6 del presente regolamento;

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

a) per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato;

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al venti per cento, di edifici unifamiliari, intendendosi per tali gli edifici unitari nella loro interezza, dalla fondazione alla copertura, anche se con servizi, garage, parcheggi, muri laterali a comune, che non superino, al netto dell'aumento concedibile, la superficie utile abitabile massima di 110 mq.

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;

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.

g) per la realizzazione di interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi;

h) per la realizzazione di interventi relativi a costruzioni e impianti destinati ad attività di commercio all'ingrosso, in quanto assimilabili ad attività industriali od artigianali.

Qualora la destinazione d'uso delle costruzioni o impianti di cui al punto f) e g), sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione d'uso, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

i) per gli interventi nei piani per l'edilizia economica e popolare di cui all'art. 117 della Legge, in quanto il contributo è commisurato alla sola quota di cui all'art. 184 (oneri di urbanizzazione) ed è assorbente del costo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 35, comma 8 lett. a) e comma 12, della legge 22 ottobre 1971, n. 865;

j) per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli su edifici esistenti, ai sensi convenzionata ai sensi degli artt. 186 e 187 della Legge, per la realizzazione dei quali il contributo di cui all'art. 183 è ridotto alla sola quota di cui all'art. 184 (oneri di Urbanizzazione), applicata nella misura minima stabilita dal comune. Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota di cui al primo comma; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime. Può tenere luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale l'interessato si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del comune e a spese dell'interessato.

k) Per gli interventi di cui all'art. 135 della Legge, con esclusione degli interventi di cui all'art. 135, comma 2, lettera b), ove comportanti aumento del numero delle unità immobiliari e degli interventi di cui all'art. 135, comma 2, lett. d) e e), per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione.

Sono, infine, esenti dal pagamento del contributo commisurato alla quota degli oneri riferiti alla urbanizzazione primaria, gli interventi da eseguirsi nelle zone di espansione ed in quelle soggette alla formazione di piani attuativi di iniziativa privata a carattere residenziale, direzionale, commerciale, turistico, industriale e artigianale. In tali casi le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite a cura dei privati proponenti, previa approvazione dei relativi progetti da parte dell'Amministrazione Comunale.

#### **Art.10**

##### ***Varianti in corso d'opera e Contributo per l'ultimazione dei lavori***

La disciplina normativa delle varianti in corso d'opera è contenuta nell'art. 143 della Legge.

Le varianti in corso d'opera, partecipano al pagamento del contributo concessorio esclusivamente per l'eventuale maggiore volume, superficie, superficie utile e numero delle unità immobiliari e destinazione d'uso rispetto agli atti originari.

L'eventuale conguaglio del contributo di cui all'art. 183 della Legge, determinato applicando le tariffe in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o alla data di presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività ed è effettuato contestualmente agli adempimenti di cui all'art. 149, comma 1 (*rectius* ultimazione dei lavori) e comunque prima della scadenza del termine di validità del permesso di costruire o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Qualora i lavori non siano ultimati entro i termini di validità del titolo originario, salvo eventuali proroghe ove ne ricorrano i presupposti, l'avente titolo deve dotarsi di un nuovo titolo abilitativo ( permesso di costruire o SCIA) concernente la parte non ultimata, e dovranno essere corrisposti gli oneri di concessione (urbanizzazione più costo di costruzione) determinati operando la rivalutazione ISTAT sull'importo degli oneri di cui sopra relativi alle opere da completare,

quando queste siano soggette per tipologia al pagamento degli oneri stessi.

In caso di rinuncia all'intervento o di decadenza del permesso di costruire, il contributo versato verrà restituito dietro formale richiesta, laddove ne ricorrano i presupposti.

#### **Art.11**

##### ***Modalità di pagamento***

Nel caso di permesso a costruire, il contributo di cui all'art. 183 della Legge è calcolato dall'ufficio competente all'atto del rilascio del provvedimento di permesso di costruire ed è comunicato agli interessati contestualmente alla comunicazione di avvenuto rilascio del permesso a costruire.

Il contributo di cui sopra è corrisposto al Comune all'atto del ritiro del permesso di costruire, e comunque entro e non oltre 180 giorni dal ricevimento della comunicazione di avvenuto rilascio del permesso di costruire.

Nel caso di SCIA o di comunicazione di attività edilizia libera onerosa, il contributo di cui all'art. 183 è calcolato dal progettista abilitato ed è corrisposto al comune al momento della presentazione delle stesse. Se la valutazione del tecnico asseverante non fosse corretta, il Responsabile del Procedimento ne darà comunicazione agli interessati che saranno tenuti entro i successivi 30 giorni al versamento della somma dovuta a conguaglio.

In caso di incremento dei carichi urbanistici legati al mutamento della destinazione d'uso degli immobili in assenza di opere la corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione è dovuta:

- a) Al momento della presentazione della SCIA, nei casi di cui all'art. 135, comma 1 lett.b);
- b) Al momento della trasmissione della comunicazione nei casi di cui all'art. 136, comma 2, lett. g);
- c) A far data dall'intervenuto mutamento nei casi diversi alle lettere a) e b), ed è accompagnata dall'identificazione dell'immobile o dell'unità immobiliare interessata.

Il mancato versamento dei contributi nei termini di cui al presente articolo, comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 192 della Legge.

Decorso inutilmente il termine ultimo stabilito dall'art. 192, comma 1, lett. c), senza che sia intervenuta alcuna comunicazione da parte degli interessati (es. rinuncia esecuzione interventi),

l'Amministrazione Comunale provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito.

Il contributo di cui all'art. 183 della Legge è corrisposto per l'importo complessivo al momento del ritiro del permesso di costruire o all'atto di presentazione della SCIA o della comunicazione di attività edilizia libera.

Il contributo di cui sopra può essere rateizzato secondo le modalità specificate al successivo articolo 12. In tale ipotesi, gli obbligati sono tenuti a prestare al comune idonee garanzie fideiussorie.

Il rilascio del permesso a costruire o delle attestazioni di conformità in sanatoria è subordinato al pagamento dei contributi e delle sanzioni previste per legge. Non è ammessa la rateizzazione di detti importi.

#### **Art.12**

##### **Rateizzazione**

E' ammessa la rateizzazione del contributo di cui all'art. 184 della Legge (oneri di urbanizzazione) in quattro rate semestrali, da corrispondere:

- la prima rata, con versamento effettuato prima del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della SCIA o comunicazione di attività edilizia libera;
- la seconda rata, con versamento da effettuare entro i sei mesi successivi alla data del primo versamento;
- la terza rata, con versamento da effettuare entro i dodici mesi successivi alla data del primo versamento;
- la quarta ed ultima rata, con versamento da effettuare entro i diciotto mesi successivi alla data del primo versamento.

E' ammessa la rateizzazione del contributo di cui all'art. 185 della Legge (costo di costruzione) in due rate, da corrispondere:

- la prima rata, pari ad 1/3 del contributo complessivo, con versamento effettuato prima del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della SCIA;
- la seconda rata, pari a 2/3 del contributo complessivo, con versamento effettuato prima della scadenza del termine di validità del permesso di costruire e della SCIA.

La rateizzazione del contributo di cui all'art. 183 della Legge comporta la costituzione di idonee garanzie fideiussorie a copertura dell'importo corrispondente alla somma della II, III e IV rata degli oneri di urbanizzazione e alla quota di 2/3

dell'importo complessivo del costo di costruzione, in favore dell'Amministrazione Comunale, con validità estesa fino al momento dello svincolo delle medesime, che potrà avvenire esclusivamente con la restituzione degli originali e/o dichiarazione liberatoria da parte dell'ufficio competente.

Le polizze fideiussorie presentate all'Amministrazione Comunale a garanzia del pagamento del contributo relativo ad oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, devono avere le seguenti caratteristiche:

- Il contraente della polizza deve coincidere con l'intestatario del titolo abilitativo edilizio cui si riferisce; nel caso che il titolo edilizio subisca un cambio di titolarità, è necessaria la sostituzione delle garanzie prestate;
- Le polizze assicurative o le fideiussioni bancarie devono espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice Civile nonché l'operatività della garanzia entro 30 (trenta) giorni a semplice richiesta dell'Ente garantito.

Qualora siano state prestate garanzie fideiussorie che consentono 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 applicano le sanzioni di cui all'art. 192 della Legge.

#### **Art.13**

##### **Restituzione del contributo**

Il contributo per oneri concessori è strettamente connesso al concreto esercizio della facoltà di edificare e pertanto non risulta dovuto in caso di rinuncia o di mancato utilizzo dell'atto autorizzativo.

Qualora il titolare di atti autorizzativi di interventi di natura edilizia e/o urbanistica provveda al versamento del contributo dovuto senza dare effettiva esecuzione ai suddetti interventi o comunque realizzi opere di minore consistenza (es. varianti in corso d'opera), potrà richiedere la restituzione delle somme versate, senza interessi.

L'Ufficio competente, effettuate le verifiche e gli accertamenti necessari disporrà la restituzione delle suddette somme con specifica Determina.

## **Capo II**

### **Disciplina degli scomputi**

#### **Art. 14**

##### **Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione**

Nelle zone di espansione ed in quelle soggette 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 cura dei privati proponenti. In tale caso la quota di oneri riferiti alla urbanizzazione primaria non è più dovuta.

Nell'ambito dei piani attuativi di cui al titolo V, Capo II della Legge, dei progetti unitari convenzionati di cui all'art. 121 della Legge, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento della pianificazione urbanistica comunale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 62, comma 5 della Legge, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 28, comma 1 lett. c) del D.Lgs 163/82006, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio è effettuata dal titolare del permesso di costruire. In tali casi la quota di oneri riferiti alla urbanizzazione primaria non è più dovuta.

La realizzazione delle suddette opere all'interno di piani urbanistici attuativi o progetti unitari convenzionati può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti, da declinare all'interno della convenzione. Nella convenzione, per ogni stralcio funzionale, devono essere quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare, e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto di intervento.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle apposite norme tecniche redatte dall'ufficio comunale e in conformità al capitolato speciale in esse richiamato (Allegati 1 e 2 del presente regolamento).

A scomputo totale o parziale del contributo, ai fini del rilascio del permesso di costruire, è facoltà dell'interessato (c.d. Soggetto Attuatore) obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, con le modalità e le garanzie stabilite dagli uffici comunali competenti.

Al fine di ottenere lo scomputo di cui al punto precedente, l'istanza tesa ad

ottenere l'autorizzazione all'esecuzione delle suddette opere deve essere corredata da idonei elaborati progettuali descrittivi degli interventi previsti sottoscritti da tecnico abilitato e comprensivi di computo metrico estimativo.

La documentazione prodotta viene trasmessa al Dirigente del Settore LL.PP. e/o Responsabile del Servizio competente che esamina il progetto ed esprime il proprio parere in merito all'opportunità di procedere alla realizzazione degli interventi proposti in relazione ai programmi di investimento dell'Amministrazione Comunale e alle caratteristiche tecnico-economiche e progettuali delle opere in esame. In questa fase possono essere richieste modifiche e integrazioni al progetto presentato.

Acquisito il parere di congruità, la Giunta Comunale procede a mezzo di specifico atto di indirizzo (oppure deliberativo) all'approvazione del progetto con contestuale autorizzazione allo scomputo parziale o totale degli oneri concessori, previo inserimento dell'opera del Piano degli Investimenti, se necessario.

L'Amministrazione Comunale non è tenuta ad accogliere le richieste di esecuzione diretta di opere di urbanizzazione.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il Soggetto Attuatore, se autorizzato allo scomputo totale o parziale degli oneri, dovrà:

- sottoscrivere specifica convenzione o atto unilaterale d'obbligo, secondo lo schema preventivamente approvato dalla Giunta comunale, da registrare e trascrivere a cura e spese del soggetto interessato, con il quale quest'ultimo si impegna ad eseguire entro i termini di validità del permesso le opere di urbanizzazione previste dal progetto, compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi;
- produrre specifica e adeguata polizza fideiussoria o cauzione a garanzia della corretta esecuzione delle opere di importo pari al costo degli interventi previsti. Lo svincolo della polizza presentata a garanzia della corretta esecuzione degli interventi sarà disposta dopo il collaudo delle opere.

L'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione è realizzata con l'alta sorveglianza del Dirigente del Settore LL.PP. e/o Responsabile del Servizio competente e deve essere completata entro i termini di ultimazione dei lavori oggetto del permesso a costruire o comunque prima della presentazione dell'attestazione di

agibilità/abitabilità degli immobili oggetto di titolo abilitativo.

All'atto dell'ultimazione dei lavori l'ufficio comunale competente rilascerà apposito certificato di collaudo e si procederà alla consegna delle opere realizzate al comune, con conseguente svincolo delle polizze fideiussorie o restituzione della cauzione.

Qualora i lavori non rispondessero alle norme tecniche impartite, con provvedimento motivato, si procederà all'incameramento delle somme garantite con la polizza o della cauzione, che saranno utilizzate per rendere le opere funzionali, salva la restituzione delle somme non utilizzate.

#### **Art.15**

##### **Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo**

L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo di realizzazione delle opere, determinato in applicazione del prezzario ufficiale delle OO.PP. della Regione Toscana – Provincia di Firenze, in corso di validità, integrato per le voci in esso non comprese, da altri prezzari ufficiali (es. Bollettino degli Ingegneri) e/o da analisi di prezzi redatte in conformità alle vigenti disposizioni in materia di OO.PP.

Il costo è decurtato della percentuale media di ribasso offerto al comune da imprese aggiudicatrici della esecuzione di opere similari negli ultimi 12 mesi.

L'importo totale delle opere di urbanizzazione realizzate deve risultare dall'elenco prezzi e dai computi metrici stimativi allegati ai progetti esecutivi e verrà accertato dall'ufficio comunale competente.

Le quantità risultanti dalla contabilità, verificate in sede di collaudo, rilevano ai fini della quantificazione della spesa realmente sostenuta dal Soggetto Attuatore e diventano parametro di riferimento per la verifica dell'assolvimento degli obblighi finanziari dovuti a titolo di contributo concessorio.

Qualora il costo delle opere realizzate direttamente dal Soggetto Attuatore superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune a favore del titolare del permesso di costruire.

Qualora l'importo delle opere realizzate direttamente dal Soggetto Attuatore sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del permesso di costruire

dovrà corrispondere al Comune la differenza a titolo di conguaglio.

La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Soggetto Attuatore, nei termini o con le modalità indicate nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo darà luogo all'incameramento delle somme garantite con la polizza o la cauzione, che saranno utilizzate per rendere le opere funzionali, salva la restituzione delle somme non utilizzate e non darà diritto allo scomputo.

#### **Art.16**

##### **Garanzie per l'esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione**

L'esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte del titolare del permesso di costruire è garantita mediante polizza fideiussoria, da allegare alla convenzione o all'atto unilaterale d'obbligo, prodotta prima del rilascio del permesso medesimo, oppure mediante cauzione, laddove il costo delle opere da garantire sia esiguo.

La fideiussione/cauzione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare e comunque non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorata di 1/3 a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel corso dell'esecuzione, nonché delle spese che possono derivare al comune nel caso di inadempimento dell'obbligato.

#### **Art.17**

##### **Interventi di sistemazione ambientale**

A scomputo totale o parziale del contributo di cui all'art. 83, comma 4, ai fini del rilascio del permesso di costruire, è facoltà dell'interessato (c.d. Soggetto Attuatore) obbligarsi a realizzare interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie.

Al fine di ottenere lo scomputo di cui al punto precedente, il soggetto interessato deve corredare la richiesta del titolo abilitativo:

- da una stima del costo, contabilizzato a prezzi correnti al momento della presentazione della documentazione, degli interventi di sistemazione ambientale da realizzare nel primo decennio;
- dalla documentazione relativa alle risorse paesaggistiche ed ambientali (nello specifico, da una relazione concernente gli effetti attesi degli interventi programmati sulle risorse ambientali e

paesaggistiche), nei casi in cui non sia stato presentato il programma aziendale;

- da adeguate forme di garanzia per la realizzazione degli interventi previsti.

L'istanza tesa ad ottenere l'autorizzazione all'esecuzione delle suddette opere deve essere corredata da idonei elaborati progettuali descrittivi degli interventi previsti sottoscritti da tecnico abilitato e comprensivi di computo metrico estimativo.

La documentazione prodotta viene trasmessa al Dirigente di Settore e/o Responsabile del Servizio competente, che esamina il progetto ed esprime il proprio parere in merito all'opportunità di procedere alla realizzazione degli interventi proposti in relazione ai programmi di investimento dell'Amministrazione Comunale e alle caratteristiche tecnico-economiche e progettuali delle opere in esame. In questa fase possono essere richieste modifiche e integrazioni al progetto presentato.

Acquisito il parere di congruità, la Giunta Comunale procede a mezzo di specifico atto di indirizzo (oppure deliberativo) all'approvazione del progetto con contestuale autorizzazione allo scomputo parziale o totale degli oneri concessori.

L'Amministrazione Comunale non è tenuta ad accogliere le richieste di sistemazione ambientale.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il Soggetto Attuatore, se autorizzato allo scomputo totale o parziale degli oneri, dovrà:

- sottoscrivere specifica convenzione o atto unilaterale d'obbligo, secondo lo schema preventivamente approvato dalla Giunta comunale, da registrare e trascrivere a cura e spese del soggetto interessato, con il quale quest'ultimo si impegna ad eseguire nei dieci anni successivi la stipula della convenzione/atto unilaterale d'obbligo gli interventi di sistemazione ambientale ivi previsti;
- produrre specifica e adeguata polizza fideiussoria o cauzione a garanzia della corretta esecuzione delle opere di importo pari al costo degli interventi previsti.

Lo svincolo della polizza presentata a garanzia della corretta esecuzione degli interventi sarà disposta ad avvenuta dimostrazione delle realizzazioni a perfetta regola d'arte degli interventi previsti.

Qualora i lavori non rispondessero a quanto previsto in convenzione/atto unilaterale d'obbligo, con provvedimento motivato, si procederà all'incameramento delle somme garantite con la polizza o della

cauzione, che saranno utilizzate per rendere le opere funzionali, salva la restituzione delle somme non utilizzate.

### **Capo III**

#### **Disposizioni particolari**

##### **Art.18**

##### **Destinazioni d'uso**

Ai fini della determinazione della destinazione d'uso in atto all'interno di un fabbricato o di una unità immobiliare, occorre far riferimento a quanto disposto all'art. 99 della Legge: "La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile".

Si presume destinazione d'uso attuale quella risultante da:

- a) atti pubblici;
- b) atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore agli strumenti urbanistici comunali che stabiliscono le destinazioni;
- c) in mancanza di uno degli atti di cui alle lettere a) e b), la posizione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore degli strumenti urbanistici comunali che stabiliscono le destinazioni d'uso.

Per Regolamento Urbanistico, in assenza degli atti di cui alla lett. a), b) e c), in *extrema ratio*, la destinazione d'uso può essere presunta dall'utilizzazione effettiva, in corso al momento dell'entrata in vigore del RU medesimo, comprovabile da chiunque vi abbia interesse, anche mediante legittimi atti contrattuali concernenti l'immobile interessato.

Gli immobili ubicati in zona agricola si considerano edifici urbani, quando la loro destinazione d'uso sia dimostrata mediante:

- a) licenze, concessioni edilizie, ordinarie o in sanatoria, o un titolo abilitativo comunque denominato, dalle quali risulta la destinazione d'uso diversa da quella agricola;
- b) le condizioni di cui all'art. 7 ultimo comma del presente regolamento.

Il permesso di costruire, la SCIA e la comunicazione di attività edilizia libera dovranno essere accompagnati da elaborati progettuali dai quali risultino in modo chiaro le destinazioni presenti nell'immobile.

Qualsiasi calcolo volumetrico e di superficie dovrà essere accompagnato da apposita giustificazione grafica, con indicazione delle misure che hanno dato origine al calcolo.

### **Art.19**

#### **Utilizzazioni compatibili in ambito produttivo casi particolari**

La realizzazione dell'alloggio destinato a residenza del proprietario e/o conduttore o custode dell'attività produttiva, laddove consentito dalle norme del vigente Regolamento Urbanistico, è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, relativi alla destinazione d'uso industriale/artigianale, trattandosi di unità immobiliare con funzione abitativa, legata con vincolo di pertinenzialità, non scindibile, all'unità produttiva aziendale, destinata a perdere tale funzione decorso un anno dalla cessazione dell'attività produttiva.

Per i locali destinati ad uso ufficio, connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa, inseriti all'interno di un complesso produttivo, ai fini delle determinazioni degli oneri, occorre far riferimento agli importi previsti per la destinazione d'uso artigianale /industriale dell'intero complesso.

Qualora la singola zona territoriale omogenea sia dichiarata compatibile con l'utilizzazione "Direzionale, si applicheranno gli oneri dovuti in ragione di tale utilizzazione.

Nell'ambito della produzione compatta (D1), per la realizzazione di concessionarie auto e moto, in corpi di fabbrica separati e funzionalmente autonomi rispetto al complesso produttivo, o che occupano una superficie utile maggiore del cinquanta per cento della superficie utile complessiva del singolo immobile, si applicano gli oneri relativi al commercio al dettaglio. Resta inteso che il pagamento di detti oneri non legittima utilizzazioni commerciali diverse da quella di concessionarie auto e moto.

La realizzazione delle utilizzazioni indicate agli articoli 67.5 e 71 del RU, rispettivamente nelle zone di servizio alle attività produttive D3/D e ambito del parco tecnologico D6, è subordinata alla corresponsione dei contributi previsti per la destinazione d'uso "Industriale/artigianale", salvo che la singola zona territoriale omogenea sia dichiarata compatibile con specifiche utilizzazioni ( es. commercio al dettaglio, commercio all'ingrosso, attività direzionali alle imprese, ecc ) previste nella norma; nel qual caso si applicheranno gli oneri dovuti in ragione di dette specifiche utilizzazioni.

### **Art.20**

#### **Impianti di carburante**

Il contributo per interventi relativi ad impianti di distribuzione carburanti su aree private è calcolato facendo riferimento alle tabelle relative alle attività commerciali, a prescindere dall'utilizzo specifico delle singole superfici.

Ai fini della determinazione del contributo non sono conteggiate le aree destinate all'erogazione del carburante.

### **Art.21**

#### **Depositi di materiali a cielo aperto**

Il contributo è dovuto esclusivamente per le volumetrie eventualmente da edificare, applicando le tabelle relative al tipo di attività (commerciale o industriale/artigianale) esercitata.

## **Titolo II**

### **VIGILANZA E SANZIONI**

#### **Capo I**

#### **DISCIPLINA GENERALE**

### **Art.22**

#### **Oggetto e ambito di applicazione**

Il presente regolamento disciplina al titolo II le modalità di applicazione delle sanzioni di cui al Titolo VII, Capo II della Legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 (nel proseguo indicata con il termine "Legge"), nonché del Titolo IV del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (nel proseguo indicato con la sigla "T.U.E.") comminabili nell'ambito della vigilanza dell'attività urbanistico - edilizia.

Nel rispetto della normativa statale e regionale il comune esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti, la vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia nel territorio per assicurarne la rispondenza:

- a) alle norme di legge e di regolamento;
- b) alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione territoriale degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale e del regolamento edilizio;
- c) alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire e nella SCIA.

Scopo del presente regolamento è stabile criteri oggettivi ed univoci che rispondano a principi di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione per la determinazione delle sanzioni di carattere

edilizio previste dalla Legge, laddove demandate, nella definizione del *quantum*, al comune.

#### **Art.23**

##### **Modalità di applicazione delle sanzioni**

Le sanzioni previste dal presente regolamento si applicano per ogni unità immobiliare.

Nel caso in cui venga accertata la realizzazione di una pluralità di abusi realizzati, anche in periodi temporali diversi, nella stessa unità immobiliare (come risultante a seguito degli abusi medesimi) si applica la sanzione di entità maggiore prevista per l' intervento complessivamente considerato.

Nel caso in cui venga accertata la realizzazione, in fase di costruzione ed in esecuzione di un unico progetto, di una pluralità di opere abusive, anche diversamente qualificabili se singolarmente considerate, l'intervento sarà considerato unitariamente come eseguito in difformità dal titolo abilitativo, con conseguente applicazione della sanzione prevista per tale fattispecie.

Ai fini dell'applicazione delle sanzioni la qualificazione dell'abuso è operata sulla base:

- delle disposizioni legislative vigenti;
- dei parametri urbanistico - edilizi e le definizioni contenute nei relativi regolamenti;
- delle NTA degli strumenti urbanistici, vigenti alla data di emanazione dei provvedimenti sanzionatori.

L'accertamento dell'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio può essere effettuata:

- attraverso i verbali di violazione urbanistico edilizia redatti dalla Polizia Municipale e/o dal competente ufficio tecnico comunale;
- mediante documentazione acquisita d'ufficio o prodotta dall'interessato;
- per mezzo di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa nei modi di legge.

#### **Art.24**

##### **Modalità per la determinazione del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere**

Il valore venale dell'immobile è determinato con la modalità di cui al presente articolo.

Ogniquale volta la Legge richiami l'applicazione di una sanzione pecuniaria rapportata al doppio o pari all'incremento di valore venale dell'immobile, conseguente la

realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale, occorre fare riferimento alle seguenti modalità di calcolo.

I parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile sono i seguenti:

- fascia/zona, micro zona, tipologia, valore di mercato (minimo e massimo), rilevabili attraverso la consultazione del sito internet dell'agenzia del territorio di riferimento, e ricavati dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).
- Superficie Convenzionale, pari alla superficie dell'unità immobiliare o, in caso di interventi parziali, alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione, che è data dalla somma dei seguenti elementi:
  - L'intera superficie dell'unità immobiliare;
  - Il 50% della superficie delle autorimesse singole;
  - Il 20% della superficie per il posto macchina in autorimesse di uso comune;
  - Il 25% della superficie dei balconi, terrazze cantine ed altri accessori simili.
- indice di vetustà, ricavato dal confronto tra le metodologie di calcolo utilizzate dall'Agenzia del Territorio e le tabelle redatte dagli specifici Studi di Settore in campo immobiliare, e di seguito sintetizzato:
  - da uno a quaranta anni: si deprezza il valore ottenuto del'1%, per ogni anno,
  - da quarantuno a settanta anni: si deprezza il valore ottenuto dello 0,5%, per ogni anno.

Le suddette modalità di calcolo del valore venale si applicano in presenza di interventi in ampliamento di edifici esistenti.

Per i restanti interventi edilizi abusivi realizzati sul patrimonio edilizio esistente, il valore venale dell'immobile conseguente la realizzazione dell'abuso, è determinato mediante perizia di stima redatta dall'Ufficio Tecnico comunale, atta a valutare, caso per caso, l'effettivo aumento di valore venale del medesimo, in conseguenza dell'abuso.

#### **Art.25**

##### **Modalità di calcolo delle sanzioni di cui all'art. 208, c. 2 lett. b) e d) e all'art. 209, c. 6 della Legge**

Per la determinazione delle sanzioni di cui all'art. 208, comma 2 lett. b) e d) e

all'art. 209, comma 6 della LRT 65/2014 si applica il seguente criterio.

Il costo delle opere abusive è determinato mediante computo metrico estimativo, redatto da tecnico abilitato, con prezzi desunti dal Bollettino degli Ingegneri in vigore al momento della presentazione della richiesta di sanatoria.

Per entità delle opere abusive fino a euro 5.000, la sanzione è dovuta nella misura minima stabilita dai suddetti commi.

Per entità delle opere abusive a partire da euro 50.000, la sanzione è dovuta nella misura massima.

Per entità intermedie la sanzione si determina mediante interpolazione lineare.

## **Capo II**

### **Sanzioni ripristinatorie e pecuniarie**

#### **Art.26**

##### **Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (art. 196 della Legge e art. 31 del T.U.E.)**

Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, piani volumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso di costruire, oppure l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

Il comune, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso di costruire, in totale difformità dal medesimo oppure con le variazioni essenziali di cui all'art. 197 della Legge, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione (c.d. ordinanza ingiunzione), indicando nel provvedimento l'area che è acquisita di diritto in caso di inottemperanza.

Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria secondo le prescrizioni urbanistiche alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisite di diritto gratuitamente al patrimonio del comune.

L'area acquisita non può essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile lorda abusivamente costruita.

L'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire nel termine di novanta giorni, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

L'atto di accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione comporta altresì l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 e 20.000 euro.

La sanzione in caso di abusi realizzati sulla aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'art. 27 del T.U.E., ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima.

Fermo restando quanto sopra detto, ai fini della determinazione della sanzione amministrativa pecuniaria da applicare in caso di accertata inottemperanza dell'ordinanza ingiunzione, si osservano i seguenti parametri.

La sanzione è determinata in base all'incremento di valore venale dell'immobile, conseguente la realizzazione dell'abuso, determinato con le modalità di cui all'art. 24 del presente regolamento.

Per incrementi di valore fino a euro 10.000, la sanzione è dovuta nella misura minima pari a euro 2.000.

Per incrementi di valore pari o superiori a euro 100.000, la sanzione è dovuta nella misura massima, pari ad euro 20.000.

Per entità intermedie la sanzione si determina mediante interpolazione lineare.

I proventi delle sanzioni di cui al presente articolo spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessa in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzature di aree destinate a verde pubblico.

#### **Art.27**

##### **Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità e con variazioni essenziali (art. 199 della Legge)**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 134, c. 1 lett. h) e all'art. 135, comma 2 lett. d) della Legge, nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'art. 10, c. 1 lett. c) del T.U.E., laddove eseguiti in assenza di titolo, in totale difformità da esso o con variazioni essenziali, sono demoliti

oppure rimossi e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale entro il termine stabilito dal comune con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

Qualora sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente la realizzazione delle opere, determinato con le modalità di cui all'art. 24.

La sanzione pecuniaria è in ogni caso applicata in misura non inferiore a euro 516,00.

Fatti salvi i casi in cui si provvede alla restituzione in pristino, sono comunque corrisposti i contributi commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il costo di costruzione, se dovuti.

#### **Art.28**

##### ***Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa (art. 200 della Legge)***

L'esecuzione degli interventi indicati nell'art. 200, comma 1, lett. a) e b) della Legge, in assenza di SCIA o in difformità da essa, qualora non risultino difformi rispetto alle norme urbanistiche o alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale adottati o approvati o dei regolamenti edilizi, comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere stesse, determinato con le modalità di cui all'art. 24.

La sanzione pecuniaria è in ogni caso applicata in misura non inferiore a euro 516,00. In caso di SCIA in corso di esecuzione degli interventi e delle opere di cui sopra, presentata prima delle contestazioni di cui all'art. 193, c. 3 e 4 della Legge, la sanzione pecuniaria è applicata nella misura minima.

Qualora gli interventi di cui sopra risultino eseguiti in difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale o dei regolamenti edilizi, detti interventi sono demoliti oppure rimossi e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale entro il termine

stabilito dal comune con ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

Ove tali interventi siano stati eseguiti a seguito di presentazione di SCIA, il comune accerta preliminarmente la possibilità di conformare l'intervento segnalato alla normativa vigente. In detta ipotesi, il comune individua le opere e le modalità esecutive necessarie per conformare alle norme urbanistiche o alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali adottati o approvati o dei regolamenti edilizi l'intervento segnalato, e ne ordina all'interessato l'esecuzione entro un termine perentorio, non inferiore a trenta giorni.

Qualora tale conformazione non sia possibile, il comune adotta i provvedimenti sanzionatori, consistenti *in primis* nella demolizione o rimozione degli interventi.

Qualora, sulla base del motivato accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione o rimozione non sia possibile, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere stesse, determinato con le modalità di cui all'art. 24.

La sanzione pecuniaria è in ogni caso applicata in misura non inferiore a euro 516,00.

Fatti salvi i casi in cui si provvede alla restituzione in pristino, sono comunque corrisposti i contributi commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il costo di costruzione, se dovuti.

Quando gli interventi ed opere realizzati in assenza di SCIA o in difformità da essa risultino eseguiti su immobili vincolati dalle norme urbanistiche vigenti ed incidano sui beni oggetto di tutela, il comune, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, irroga, ai sensi dell'art. 200, comma 5 della Legge, una sanzione pecuniaria da euro 1.033,00 a euro 20.670, e può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del contravventore, anche nei casi di interventi ed opere non difformi rispetto alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali adottati o approvati o dei regolamenti edilizi.

La suddetta sanzione è determinata con le seguenti modalità.

Il costo delle opere abusive è determinato mediante computo metrico

estimativo, redatto da tecnico abilitato, con prezzi desunti dal Bollettino degli Ingegneri in vigore al momento della presentazione della richiesta di sanatoria.

Per entità delle opere abusive fino a euro 10.000, la sanzione è dovuta nella misura minima pari a euro 1.033,00.

Per entità delle opere abusive a partire da euro 100.000, la sanzione è dovuta nella misura massima, pari a euro 20.670,00.

Per entità intermedie la sanzione si determina mediante interpolazione lineare

#### **Art.29**

##### ***Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni (art. 201 della Legge)***

Gli interventi e le opere di cui all'art. 136 della Legge, ove eseguiti in difformità delle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali, degli strumenti della pianificazione urbanistica o dei regolamenti edilizi, sono demoliti o rimossi e gli edifici o aree sono resi conformi a dette norme e prescrizioni entro il termine stabilito dal comune con ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

Qualora, sulla base del motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione o rimozione non sia possibile, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere stesse, determinato con le modalità di cui all'art. 24.

La sanzione pecuniaria è in ogni caso applicata in misura non inferiore a euro 516,00.

Fatti salvi i casi in cui si provvede alla restituzione in pristino, sono comunque corrisposti i contributi commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il costo di costruzione, se dovuti.

#### **Art.30**

##### ***Mutamenti della destinazione d'uso senza opere edilizie in assenza o in difformità da SCIA (art. 202 della Legge)***

Ai mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA nelle aree e per le fattispecie disciplinate ai sensi dell'art. 98

della Legge, sono applicate le seguenti sanzioni:

a) nel caso in cui il mutamento della destinazione d'uso risulti compatibile con la disciplina delle distribuzione e localizzazione delle funzioni, da euro 300,00 a euro 1.200,00, oltre al doppio del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

b) nel caso che il mutamento della destinazione d'uso non sia compatibile con la disciplina di cui all'art. 98 della Legge:

1. euro 120,00 per ogni metro quadrato di superficie utile lorda per gli immobili con utilizzazione finale residenziale, ed euro 12,00 per ogni metro quadro di superficie utile lorda, limitatamente all'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del proprietario; oltre in entrambi i casi al pagamento del doppio del contributo massimo previsto dalle tabelle per i mutamenti di destinazione d'uso ai fini residenziali;

2. euro 120,00 per ogni metro quadrato di superficie utile lorda per gli immobili con utilizzazione finale commerciale, direzionale o turistico ricettiva;

3. euro 30,00 per ogni metro quadrato di superficie utile lorda per gli immobili con utilizzazione finale industriale o artigianale;

4. euro 6,00 per ogni metro quadrato di superficie utile lorda per gli immobili con utilizzazione finale agricola;

c) nel caso di utilizzazione di terreni inedificati difforme dalle disposizioni contenute nella disciplina delle distribuzione e localizzazione delle funzioni, da euro 600,00 a euro 3.600,00.

La sanzione di cui alla lett. a) è determinata con riferimento ai criteri di calcolo di cui alla lettera b), con importi al metro quadro pari al 10% di quelli indicati (applicando quindi un abbattimento al metro quadro del 90% degli importi previsti).

La sanzione di cui alla lett. c) è così determinata:

- fino a 500 mq di terreni inedificati utilizzati difformemente: la sanzione è dovuta nella misura minima, pari a euro 600,00.

- Oltre 3.000 mq di terreni inedificati utilizzati difformemente: la sanzione è dovuta nella misura massima, pari a euro 3.600,00.

- Per entità intermedie la sanzione si determina mediante interpolazione lineare.

Contestualmente all'applicazione della sanzione nel caso di cui alla lett. b), numeri 2), 3) e 4) e di cui alla lett. c), il comune ordina la cessazione dell'utilizzazione difforme dell'immobile disponendo che questa avvenga entro il termine massimo di un anno.

### **Art.31**

#### ***Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (art. 206 della Legge)***

Gli interventi e le opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro un termine congruo, non superiore a centoventi giorni, fissato nella relativa ordinanza emessa dal comune. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

Qualora, sulla base del motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere stesse, determinato con le modalità di cui all'art. 24.

La sanzione pecuniaria è in ogni caso applicata in misura non inferiore a euro 516,00.

Le sanzioni di cui al presente articolo si applicano anche agli interventi e alle opere di cui all'art. 135, comma 2 lett. d), eseguiti in parziale difformità dalla SCIA, nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'art. 10, comma 1 lett. c) del T.U.E.

### **Art.32**

#### ***Sanzioni per opere ed interventi edilizi abusivi anteriori al 1° settembre 1967 (art. 207 della Legge)***

Con riferimento agli interventi edilizi eseguiti ed ultimati in data anteriore al 1° settembre 1967, in assenza di titolo abilitativo o in difformità dal medesimo, ricadenti all'epoca di realizzazione all'interno della perimetrazione dei centri abitati, il comune valuta prioritariamente la sussistenza dell'interesse pubblico al ripristino della legalità urbanistica violata mediante rimessione in pristino.

La valutazione dell'interesse pubblico spetta al Dirigente del Settore e/o Responsabile del Servizio, che redige specifica relazione istruttoria (o determinazione dirigenziale), nella quale viene dato conto degli impedimenti urbanistici, paesaggistici ed ambientali esistenti, atti a giustificare il mancato mantenimento delle opere realizzate.

Qualora venga valutato che tale interesse pubblico al ripristino della legalità violata sussista, il comune applica, a seconda dei casi, le sanzioni di cui agli articoli 196, 199, 200 e 206 della Legge.

Qualora al contrario non si ravvisi la sussistenza dell'interesse pubblico alla rimessione in pristino:

- a) alle opere ed interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici comunali, il comune applica una sanzione pecuniaria pari all'incremento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione dell'opera, determinato con le modalità di cui all'art. 24, ridotto della metà. La sanzione non può in ogni caso essere inferiore a euro 1.000,00, e non può essere superiore a euro 3.000,00.

Oltre alla sanzione è prescritta la corresponsione dei contributi commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il costo di costruzione, se dovuti;

- b) alle opere ed interventi conformi agli strumenti urbanistici comunali, il comune applica una sanzione pecuniaria pari a euro 500,00, oltre ai contributi commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il costo di costruzione, se dovuti.

La corresponsione delle somme indicate nei punti a) e b) non determina la legittimazione dell'abuso.

Salva specifica disciplina contenuta negli strumenti urbanistici, su dette consistenze edilizie non sono consentiti interventi comportanti la demolizione e ricostruzione, il mutamento della destinazione d'uso, l'aumento del numero delle unità immobiliari, l'incremento di superficie utile lorda o di volume.

Le opere ed interventi eseguiti ed ultimati in data anteriore al 1° settembre 1967, in assenza di titolo abilitativo o in difformità dal medesimo, ricadenti all'epoca della realizzazione all'esterno della perimetrazione dei centri abitati, sono da considerarsi consistenze legittime da punto di vista urbanistico edilizio.

L'avvenuta ultimazione delle opere ed interventi entro il termine temporale specificato, nonché la collocazione dei medesimi in relazione alla perimetrazione dei centri abitati, sono comprovate dal proprietario o altro soggetto avente titolo mediante adeguata documentazione, quali riprese fotografiche, estratti cartografici, planimetrie catastali, documenti d'archivio o altro mezzo idoneo.

Non assumono valore di prova le prove testimoniali.

Sono fatte salve le disposizioni relative a vincoli imposte da leggi statali e regionali a tutela di interessi storici, architettonici, archeologici, paesaggistici, ambientali, idrogeologici, nonché ogni altro vincolo che comporti l'inedificabilità delle aree.

### **Art.33**

#### ***Sanzioni per opere ed interventi edilizi abusivi anteriori al 17 marzo 1985 (art. 208 della Legge)***

Con riferimento alle opere e agli interventi edilizi eseguiti ed ultimati in data successiva al 1° settembre 1967 ed anteriore al 17 marzo 1985, in assenza di titolo abilitativo o in difformità dal medesimo, il comune valuta prioritariamente la sussistenza dell'interesse pubblico al ripristino della legalità urbanistica violata mediante rimessione in pristino.

La valutazione dell'interesse pubblico spetta al Dirigente del Settore e/o Responsabile del Servizio, che redige specifica relazione istruttoria (o determinazione dirigenziale), nella quale viene dato conto degli impedimenti urbanistici, paesaggistici ed ambientali esistenti, atti a giustificare il mancato mantenimento delle opere realizzate.

Qualora venga valutato che tale interesse pubblico al ripristino della legalità violata sussista, il comune applica, a seconda dei casi, le sanzioni di cui agli articoli 196, 199, 200 e 206 della Legge.

Qualora al contrario non si ravvisi la sussistenza dell'interesse pubblico alla rimessione in pristino:

a) alle opere ed interventi realizzati in assenza di titolo abilitativo ed in contrasto con gli strumenti urbanistici comunali, si applica una sanzione pecuniaria pari all'incremento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione dell'opera, determinato con le modalità di cui all'art. 24 del presente regolamento. La sanzione non può in ogni caso essere inferiore a euro 3.000,00, e

non può essere superiore a euro 9.000,00. Oltre alla sanzione, è prescritta la corresponsione dei contributi commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il costo di costruzione, se dovuti;

- b) alle opere ed interventi realizzati in assenza di titolo abilitativo che risultino conformi agli strumenti urbanistici comunali, si applica una sanzione pecuniaria non inferiore a euro 1.500,00, e non superiore a euro 4.500,00, determinata secondo le modalità di cui all'art. 25 del presente regolamento. Oltre alla sanzione, è prescritta la corresponsione dei contributi commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il costo di costruzione, se dovuti;
- c) alle opere ed interventi realizzati in difformità dal titolo abilitativo ed in contrasto con gli strumenti urbanistici comunali, si applica una sanzione pecuniaria pari all'incremento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione dell'opera, determinato con le modalità di cui all'art. 24 del presente regolamento, ridotto della metà. La sanzione non può essere inferiore a euro 2.000,00, e superiore a euro 6.000,00. Oltre alla sanzione, è prescritta la corresponsione dei contributi commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il costo di costruzione, se dovuti;
- d) alle opere ed interventi realizzati in difformità dal titolo abilitativo che risultano conformi agli strumenti urbanistici comunali, si applica una sanzione pecuniaria non inferiore a euro 1.000,00, e non superiore a euro 3.000,00, determinata secondo le modalità di cui all'art. 25 del presente regolamento. Oltre alla sanzione, è prescritta la corresponsione dei contributi commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il costo di costruzione, se dovuti.

La corresponsione delle somme indicate nei punti a), b), c) e d) non determina la legittimazione dell'abuso.

Salva specifica disciplina contenuta negli strumenti urbanistici, su dette consistenze edilizie non sono consentiti interventi comportanti la demolizione e ricostruzione, il mutamento della destinazione d'uso, l'aumento del numero

delle unità immobiliari, l'incremento di superficie utile lorda o di volume.

L'avvenuta esecuzione ed ultimazione delle opere ed interventi nel termine temporale specificato, è comprovata dal proprietario o altro soggetto avente titolo mediante adeguata documentazione, quali riprese fotografiche, estratti cartografici, planimetrie catastali, documenti d'archivio o altro mezzo idoneo.

Non assumono valore di prova le prove testimoniali.

Sono fatte salve le disposizioni relative a vincoli imposte da leggi statali e regionali a tutela di interessi storici, architettonici, archeologici, paesaggistici, ambientali, idrogeologici, nonché ogni altro vincolo che comporti l'inedificabilità delle aree.

### **Art.34**

#### **Accertamento di conformità**

In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso oppure in assenza di SCIA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere il permesso di costruire o l'attestazione di conformità rilasciati dal comune in sanatoria quanto l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda.

L'istanza di sanatoria può essere proposta:

- per le fattispecie di cui all'art. 196 della Legge (*Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali* – art. 26 del presente regolamento), fino alla notifica dell'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire;
- per le fattispecie di cui all'art. 199 (*Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali* – art. 27 del presente regolamento) e di cui all'art. 206 (*Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire* - art. 31 del presente regolamento) della Legge, fino alla rimozione o demolizione delle opere abusive. In ipotesi di applicazione delle sanzioni pecuniarie sostitutive della rimessa in pristino ( art. 207 e 208 della Legge – art. 32 e 33 del presente regolamento), anche ad avvenuto pagamento della sanzione irrogata dal comune, purché in presenza dei

necessari presupposti indicati nel presente articolo;

- per le fattispecie di cui all'art. 200, comma 1 della Legge (*Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa, conformi agli strumenti urbanistici* – art. 28 del presente regolamento), anche ad avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria irrogata dal comune.

Laddove ne ricorrano i presupposti all'istanza di sanatoria consegue:

- a) il rilascio del permesso di costruire in sanatoria per gli interventi ed opere di cui all'art. 134 e per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135, comma 2, lett. d), nei casi in cui ricorrano la condizioni di cui all'art. 10, comma 1, lett. c) del T.U.E.;
- b) il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria per gli interventi ed opere previsti dell'articolo 135, diversi da quelli di cui alla lett. a).

Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato al pagamento del doppio del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione, se ed in quanto dovuti in relazione all'intervento realizzato.

Laddove l'intervento realizzato non risulti soggetto alla corresponsione di alcun contributo, si applica la sanzione minima pari a euro 516,00.

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.

Il rilascio in sanatoria dell'attestazione di conformità è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma da euro 516,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso, oltre che alla corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione, se ed in quanto dovuti.

Per la determinazione dell'importo di suddetta sanzione amministrativa occorre far riferimento alle modalità di cui all'art. 25 del presente regolamento.

### **Capo III**

#### **Discipline particolari**

### **Art. 35**

#### **Mancata comunicazione dell'inizio lavori in caso di interventi soggetti a CIL o CILA (art. 136, c. 6 della Legge e art. 6, c. 7 del T.U.E.)**

La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori di cui all'art. 136 comma 2, oppure la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui all'art. 136, comma 4, comportano l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a euro 1000.

Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione.

### **Art. 36**

#### **Mancata presentata dell'attestazione di agibilità (art. 149, c. 3 della Legge)**

La mancata presentazione dell'attestazione di agibilità, ove necessaria in ragione degli interventi realizzati, è soggetta ai sensi dell'art. 149, comma 3 della Legge all'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 100,00 a euro 500,00.

La sanzione pecuniaria si applica nella misura massima prevista, pari a euro 500,00.

La suddetta sanzione è tuttavia ridotta, nei seguenti casi:

- attestazione spontaneamente presentata, oltre il quindicesimo giorno dalla comunicazione di fine lavori (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo), ma non oltre i successivi tre mesi, è applicata nella misura minima di euro 100,00;
- attestazione spontaneamente presentata, oltre il quindicesimo giorno dalla comunicazione di fine lavori (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo), ma non oltre i successivi sei mesi, è applicata nella misura di euro 200,00;
- attestazione spontaneamente presentata, oltre il quindicesimo giorno dalla comunicazione di fine lavori (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo) ma non oltre i successivi nove mesi, è applicata nella misura di euro 300,00;
- attestazione spontaneamente presentata, oltre il quindicesimo giorno dalla comunicazione di fine lavori (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo), ma non oltre un anno, è applicata nella misura di euro 400,00.

All'attestazione spontaneamente presentata a distanza di più di un anno dalla

comunicazione di fine lavori (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo), è applicata la sanzione nella misura massima di euro 500,00, al pari della sanzione applicata in caso di mancata presentazione.

### **Art. 37**

#### **Regolarizzazione della SCIA o mancata dichiarazione attinente a variazioni catastali (art. 203 della Legge)**

Nei casi indicati all'art. 145 comma 8 della Legge, la mancata regolarizzazione della SCIA nel termine assegnato, comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a euro 516,00.

Il mancato deposito della ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale oppure della dichiarazione di cui all'art. 145, comma 10 della Legge, comporta l'applicazione della sanzione di euro 516,00.

### **Art. 38**

#### **Annullamento del permesso di costruire (art. 204 della Legge e art. 38 del T.U.E)**

In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione compiuta dall'ufficio tecnico comunale, la rimozione dei vizi della procedura amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente di settore o il responsabile di servizio applicano una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, determinato con le modalità di cui all'art. 24 del presente regolamento.

La sanzione pecuniaria non può comunque essere inferiore a euro 516,00.

L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria.

Qualora sia disposta la restituzione in pristino, il comune è obbligato alla restituzione dei contributi già versati allo stesso per le corrispondenti opere.

### **Art. 39**

#### **Sanzioni amministrative per violazione dell'art. 141, c. 13 (art. 215 della Legge)**

La mancata realizzazione delle misure di cui all'art. 141, comma 13 oppure la loro realizzazione difforme rispetto alle modalità indicate nel relativo regolamento applicativo, comporta:

- l'irrogazione di una sanzione amministrativa pecuniaria in misura pari ad euro 9,00 per metro quadrato di

prospetto, da calcolarsi sulla superficie complessiva delle facciate del fabbricato, comprese quelle rivolte su chiostrine o cortili interni. Al fini del calcolo si considerano le sole facciate sottostanti la porzione di copertura interessata dall'intervento;

- la prescrizione diretta a conformarsi entro un termine fissato alle disposizioni del regolamento di cui all'art. 141, comma 15. Tale termine può essere prorogato una sola volta su richiesta motivata dell'interessato.

La mancata ottemperanza alle prescrizioni di cui sopra, entro il termine fissato o in quello prorogato, comporta l'irrogazione della sanzione pecuniaria in misura doppia rispetto a quanto stabilito in base al calcolo indicato nel presente articolo.

L'accertamento delle violazioni di cui al presente articolo è di competenza della AUSL. La competenza all'applicazione delle suddette sanzioni amministrative è del comune nel cui territorio la violazione è stata accertata.

#### **Titolo IV**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **Art.40**

##### **Disposizioni transitorie**

In conformità ai disposti di cui all'art. 250 della Legge, fino all'approvazione delle deliberazioni di Giunta regionale di cui all'art. 184, comma 5 e di cui all'art. 185, comma 4, si applicano le tabelle A1(a,b), A2 (a,b), A3 (a,b), A4(a,b), A5, B, C, e D allegate (alla previgente) l.r. 1/2005.

Con la deliberazione di cui all'art. 184, comma 5, la Giunta regionale determinerà i criteri con cui i comuni applicheranno la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria, nonché la riduzione degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di rigenerazione urbana e la riduzione degli oneri di cui all'art. 220, comma 1 della Legge.

Sono, pertanto, rinviate alla approvazione delle suddette deliberazioni, le decisioni in merito:

- la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei requisiti di accessibilità, adattabilità e visibilità dei nuovi edifici, oltre i limiti obbligatori stabiliti dalla normativa di riferimento, da determinare in una misura non inferiore al 20 per cento e non superiore al 70 per cento;

- la riduzione degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di rigenerazione urbana, come misure per l'incentivazione di tali interventi;

- la riduzione degli oneri di urbanizzazione in misura crescente fino ad una massimo del 70 per cento, a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, al fine di incentivare l'edilizia sostenibile.

#### **Art.41**

##### **Disposizioni Finali**

Il presente Regolamento è applicabile alle pratiche edilizie presentate dopo la data di esecutività della delibera di approvazione.

Per quanto non esplicitamente indicato nel presente regolamento, si fa riferimento alle definizioni ed alle procedure previste dal vigente Regolamento urbanistico ed alla normativa regionale e nazionale vigente.

Le norme tecniche costruttive per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché il relativo capitolato speciale d'appalto in esse richiamato (Allegato 1 e 2 del presente regolamento) devono intendersi linee di indirizzo a carattere generale che potranno essere derogate con specifico atto della Giunta comunale, debitamente motivato, in relazione alla specificità dei singoli interventi.

Allegati:

**Allegato 1** – Norme tecniche costruttive per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte dei soggetti privati.

**Allegato 2** – Capitolato speciale d'appalto. Norme tecniche per opere stradali.