



GIUNTA COMUNALE

Deliberazione

N. 44 del 15/04/2015

OGGETTO: Disciplina dei contributi e delle sanzioni relative agli interventi edilizi, in applicazione dei disposti di cui al titolo VII, Capo I e II della LRT 65/2014. Conseguente approvazione del “Regolamento comunale di disciplina dei contributi commisurati all’incidenza degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione, in materia di scomputo e di vigilanza e sanzioni dell’attività edilizia”. Proposta di approvazione.

L'anno 2015 il giorno 15 nel mese di aprile alle ore 14.00, in apposita sala della sede municipale di Empoli, convocata nei modi di legge, si è riunita la GIUNTA COMUNALE composta dai signori:

(Omissis il verbale)

		<u>Presenti</u>	<u>Assenti</u>
Barnini Brenda	Sindaco		<u>1</u>
Mori Franco	Vice Sindaco	<u>1</u>	
Barsottini Fabio	Assessore	<u>1</u>	
Biuzzi Fabrizio	Assessore	<u>1</u>	
Caponi Eleonora	Assessore	<u>1</u>	
Mostardini Lucia	Assessore		<u>1</u>
Ponzo Antonio	Assessore	<u>1</u>	
Taddei Andrea	Assessore		<u>1</u>

Il Sig. Mori Franco, nella sua qualità di **Vice Sindaco** assume la Presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti dichiara valida la seduta per la trattazione dell’argomento sopra indicato, con la partecipazione del Segretario Generale **Rita Ciardelli**.



LA GIUNTA COMUNALE

Richiamata la legislazione nazionale vigente in materia urbanistica ed edilizia, tra cui:

- Legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio)

Richiamate, altresì:

la legge regionale appena entrata in vigore in materia di governo del territorio, con particolare riferimento alle norme che definiscono la tipologia e la corresponsione dei contributi dovuti in relazione al tipo di intervento, e quelle che disciplinano l'attività di vigilanza e sanzionatoria:

- la legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65;
- titolo VII, capo I (art. 183-191)
- titolo VII, capo II (art. 192-215)

le delibere comunali che si sono susseguite nel tempo in materia di determinazione del contributo di concessione, con particolare riferimento:

- alla delibera consiliare n. 20 del 2 febbraio 1985 che determina i criteri di applicazione delle norme contenute nella legge 28 gennaio 1977 n. 10 e nella Legge Regionale Toscana 30 giugno 1984 n. 41;
- alla delibera consiliare n. 26 del 4 marzo 1994 che aggiorna la tabella "A" per il calcolo del contributo di concessione;
- alla delibera consiliare n. 12 del 26 gennaio 1996 che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 3 della L.R.T. n. 64/1995, individua gli oneri connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo in presenza di pertinenze inferiori all'ettaro (oneri verdi);
- alla delibera consiliare n. 20 del 28 febbraio 2000, che approva gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e la percentuale del costo di costruzione in conseguenza della entrata in vigore della LRT 52/1999, nonché definisce specifici criteri di applicazione;
- alla delibera di giunta comunale n. 4 del 9 gennaio 2001, che determina l'importo delle sanzioni art. 38, comma 4 e 5 della L.R.T. 14/10/99 n. 52 Titolo V "Sanzioni";
- alla delibera consiliare n. 41 del 19 aprile 2004 "Variante alla delibera di consiglio comunale n. 20 del 2000 in materia di incremento del carico urbanistico e di scomputo";
- alla delibera consiliare n. 33 del 21 marzo 2005, che approva la disciplina relativa al permesso di costruire e alla denunce di inizio attività, in attuazione della LRT 1/2005;
- alla delibera consiliare n. 20 del 27 marzo 2007, di modifica degli importi;



- alla delibera consiliare n. 59 del 27 luglio 2011, di modifica dei criteri e delle tabelle per il calcolo degli oneri concessori;
- alla delibera consiliare n. 72 del 3 novembre 2014, che determina la disciplina del contributo relativo al permesso di costruire e alla SCIA. Modifica degli importi degli oneri di urbanizzazione;

Premesso:

Che il 27 novembre 2014 è entrata in vigore la Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 "*Norme per il governo del territorio*", che disciplina ex novo la materia edilizia in tutti i suoi aspetti: dalla disciplina degli atti e dei procedimenti a quella dei contributi, sanzioni e vigilanza;

Che la nuova legge regionale in materia di governo del territorio ridefinisce, rispettivamente agli articoli 134, 135 e 136, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire, le opere ed interventi soggetti a Scia e l'attività edilizia libera, allineandosi al D.P.R. 380 del 2001, come modificato in conseguenza dei recenti dettati normativi nazionali (Legge 9 agosto 2013, n. 98 c.d. Decreto del fare e D.L. 12 settembre 2014, n. 133 c.d. Sblocca Italia);

Che la legge regionale 65/2014, cambia, in particolar modo, l'inquadramento tecnico giuridico di alcuni interventi edilizi ed introduce nuove categorie giuridiche di intervento;

Nello specifico:

Il frazionamento in più unità immobiliari, inquadrabile dalla vecchia legge regionale 1/2005, come un intervento di ristrutturazione edilizia, viene oggi classificato come intervento di manutenzione straordinaria.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume esistente, inquadrati dalla LR 1/2005 come interventi di sostituzione edilizia, vengono oggi classificati come interventi di ristrutturazione edilizia c.d. ricostruttiva, a patto che non riguardino edifici vincolati. In tali casi, in base ai disposti di cui all'art. 134 c. 1 lett. l) ultimo inciso, l'intervento rimane inquadrabile nella categoria giuridica della sostituzione edilizia, ancorché eseguito senza contestuale incremento di volume.

Nell'ambito della categoria tecnico giuridica della ristrutturazione edilizia ricostruttiva viene annoverato l'intervento di ripristino di edifici o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione, diversi da quelli di cui all'art. 134 c. 1 lett. i) della LRT 65/2014 (che interessano cioè immobili vincolati), in ossequio a quanto disposto dall'art. 3 comma 1 lett. d) del DPR 380/2001. Categoria, quest'ultima, che diventa tipologia di intervento a sé stante, con possibilità di modifica della sagoma degli edifici preesistenti, se finalizzata al ripristino di immobili vincolati dal Codice dei beni culturali.

Le addizioni consistenti nel rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o nella realizzazione di servizi igienici, qualora carenti, purché non finalizzate alla creazione di nuove ed ulteriori unità abitative, sotto la vigenza della legge regionale



1/2005 inquadrabili nella categoria giuridica della ristrutturazione edilizia, trovano ad oggi la loro specifica disciplina nella legge regionale 5/2010, che ne modifica, non tanto l'inquadramento giuridico, quanto gli oneri da applicare per l'attuazione di tale intervento.

Dato atto che dal diverso inquadramento degli interventi nelle categorie giuridiche individuate dal legislatore ne consegue che risultano soggetti a permesso di costruire e non a SCIA, in quanto incidenti sulle risorse essenziali del territorio, e salvo i casi di alternatività previsti dal legislatore:

1. le addizioni volumetriche agli edifici esistenti, realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma (art. 134 c. 1 lett. g);
2. gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (art. 134, c. 1, lett. h, dal n. 1 al n. 4), compresa la demolizione con fedele ricostruzione;
3. il ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione comportanti modifica della sagoma originaria, laddove si tratti di immobili sottoposti a vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali (art. 134, c. 1 lett. i);
4. la sostituzione edilizia, intesa, in base alla nuova definizione, come demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume (...), con diversa sagoma, articolazione, collocazione e destinazione d'uso (...) (art. 134, c. 1 lett. l);
5. gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui alla lett. h) punto 2), comportanti modifiche della sagoma preesistente di immobili sottoposti a vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali, ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume, in quanto costituenti interventi di sostituzione edilizia (art. 134, c. 1 lett. l, ult. inciso);
6. le piscine, nonché gli impianti sportivi (art. 134, c. 1 lett. m);

Risultano invece soggetti a SCIA:

1. gli interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, sempre che non alterino la volumetria complessiva, la sagoma degli edifici e la destinazione d'uso. Sono ricompresi in detto intervento anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso (art. 135, c. 2 lett. b);
2. gli interventi pertinenziali, che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di un volume aggiuntivo non superiore al 20 per cento dell'edificio medesimo (...), compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte dei un medesimo



organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento (art. 135, c.2, lett. e);

Risultano infine soggetti ad attività edilizia libera:

1. gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 135, c. 2 lett. b) sopra richiamato, quando tali interventi non riguardino le parti strutturali dell'edificio (art. 136, c. 2, lett. a);
2. le modifiche interne di carattere edilizio da eseguirsi negli organismi edilizi con destinazione d'uso non residenziale, ancorché comportanti mutamento della destinazione d'uso, sempre che tali modifiche non riguardino le parti strutturali dell'edificio (...) (art. 136, c. 2 lett. g)

con la precisazione che quelli sopra specificati sono solo una parte degli interventi previsti negli art. 134, 135 e 136 della LRT 65/2014, cui si rimanda.

Rilevato inoltre che:

In base ai disposti di cui all'art. 183 della LRT 65/2014:

il permesso di costruire, comporta generalmente, la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione;

la SCIA, la corresponsione di un contributo commisurato alla solo incidenza degli oneri di urbanizzazione, ad eccezione dei seguenti interventi, per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione:

- a) interventi di cui all'art. 135, c. 2 lett. b), ove comportanti aumento del numero delle unità immobiliari (*manutenzione straordinaria con frazionamento*);
- b) interventi di cui all'art. 135, c. 2 lett. d) (*ristrutturazione edilizia conservativa*) e e) (*interventi pertinenziali*);

l'attività edilizia libera, generalmente non onerosa, comporta, la corresponsione di un contributo commisurato alla solo incidenza degli oneri di urbanizzazione, in presenza di detti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 136, c. 2 lett. a), ove comportanti aumento del numero delle unità immobiliari;
- b) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili di cui all'art. 136, comma 2 lett. g) e i mutamenti di destinazione d'uso eseguiti in assenza di opere edilizie, limitatamente ai casi in cui si determini un incremento dei carichi urbanistici;

Che, in base all'art. 184 della LRT 65/2014, la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione è dovuta esclusivamente per gli interventi che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione dell'aumento delle superfici utili degli edifici; del mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili e dell'aumento del numero delle unità immobiliari.



Che spetta alla giunta regionale determinare con propria deliberazione l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sugli interventi soggetti alla loro corresponsione, e, ogni cinque anni, per i nuovi edifici, il costo di costruzione (art. 184 comma 5 e art.185, comma 4);

Che l'art. 250 della suddetta legge dispone che *“Fino all'approvazione delle deliberazioni della giunta regionale di cui all'art. 184 comma 5 e di cui all'articolo 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;*

Che occorre riordinare la disciplina dei contributi alla luce della diversa classificazione e definizione degli interventi edilizi come sopra declinata, prevedendo, in particolar modo, in attesa dell'intervento deliberativo regionale, dei coefficienti e degli importi al mc o mq per ogni tipologia di intervento soggetto per legge regionale alla corresponsione dei contributi medesimi.

Che questa amministrazione ritiene opportuno, in questo periodo di transizione, non variare l'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché l'importo del costo di costruzione, salvo prendere atto degli obbligatori adeguamenti ISTAT, decorrenti dal 1° gennaio di ogni anno.

Che l'operazione che qui si intende fare consiste, pertanto, nell'attribuire, per ogni singolo intervento previsto come oneroso dalla legge regionale vigente, un coefficiente di riferimento e un importo al mc o mq, nel rispetto della tabella C, allegata alla LR 1/2005;

Che in conformità di quanto è disposto dalla tabella C citata, ai fini dell'attribuzione dei coefficienti risulta opportuno applicare i seguenti criteri:

1. le addizioni volumetriche avranno un diverso coefficiente a seconda che l'incremento volumetrico sia pari o superiore al 20% del volume complessivo. Nel primo caso, il coefficiente sarà pari a quello previsto per le ristrutturazione edilizia (0,3); nel secondo caso, varierà in proporzione dell'indice di fabbricabilità previsto per la nuova edificazione (dallo 0,9 all'1,2);
2. per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, il coefficiente sarà pari a quello previsto per la ristrutturazione edilizia (0,3);
3. agli interventi di ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione comportanti modifica della sagoma originaria, laddove si tratti di immobili sottoposti a vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali (art. 134, c. 1 lett. i), verrà applicato il coefficiente della sostituzione edilizia (0,8);
4. agli interventi di sostituzione edilizia, intesa, in base alla nuova definizione, come demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume (...), con diversa sagoma, articolazione, collocazione e



destinazione d'uso (...) (art. 134, c. 1 lett. l), dovrà essere applicato il coefficiente previsto dal punto 2) della tabella C, allegata alla legge 1/2005 (0,8);

5. agli interventi di demolizione e ricostruzione di cui alla lett. h) punto 2), comportanti modifiche della sagoma preesistente di immobili sottoposti a vincoli di cui al Codice dei beni Culturali, ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume, in quanto costituenti interventi di sostituzione edilizia (art. 134, c. 1 lett. l, ult. inciso), dovrà essere applicato il coefficiente previsto dal punto 2) della tabella C, allegata alla legge 1/2005 (0,8);
6. agli interventi di manutenzione straordinaria, ove comportanti aumento del numero delle unità immobiliari, sia che riguardino o non riguardino le parti strutturali dell'edificio, verrà applicato il coefficiente pari a quello previsto per la ristrutturazione edilizia (0,3), essendo tale intervento, sotto la vigenza della legge 1/2005, ascrivibile a tale categoria giuridica e quindi sottoposto a tale coefficiente;
7. agli interventi pertinenziali, che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di un volume aggiuntivo non superiore al 20 per cento dell'edificio medesimo (...), compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte dei un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento (art. 135, c.2, lett. e), verrà applicato il coefficiente pari a quello previsto per la ristrutturazione edilizia (0,3), essendo confluite nella categoria giuridica degli interventi pertinenziali le c.d. addizioni funzionali di cui all'art. 79, comma 2 lett. d) punto 3) della legge 1/2005, soggette all'applicazione del coefficiente previsto per la ristrutturazione edilizia;
8. per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili di cui all'art. 136 c. 2 lett. g) e per i mutamenti di destinazione d'uso eseguiti in assenza di opere edilizie, limitatamente ai casi in cui si determini un incremento dei carichi urbanistici, verrà applicato il coefficiente pari a quello previsto per la ristrutturazione edilizia (0,3), in conformità ai disposti di cui all'art. 191 c. 6 della LRT 65/2014;
9. per le addizioni consistenti nel rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o la realizzazione di servizi igienici, qualora carenti, purché non finalizzate alla creazione di nuove ed ulteriori unità abitative, il coefficiente varierà in proporzione dell'indice di fabbricabilità previsto per la nuova edificazione (dallo 0,9 all'1,2), in applicazione ai disposti di cui all'art. 2 c. 3 della LRT 5/2010;
10. di confermare per la realizzazione di piscine ed impianti sportivi quanto determinato con deliberazione del consiglio comunale n. 59 del 2011, allegato A:
 - La realizzazione di piscine ad uso privato non sportivo comporterà 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 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 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. C3); per la ristrutturazione si procederà in modo analogo, sempre facendo riferimento alla suddetta tab. C3.

Precisato:

Che, 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.

Che costituisce aumento delle superfici utili dell'immobile (*rectius* incremento del carico urbanistico), 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.

Che 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.

Che 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 regionale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 11 novembre 2013, n. 64/R, 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.

Che 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.

Che, in applicazione dell'art. 183, c. 3 e 4 della LRT 65/2014, occorre provvedere alla modifica dei disposti di cui alla deliberazione del consiglio comunale n. 59/2011, allegato A, punto 1.1, in quanto non è più dovuta la corresponsione del costo di costruzione in presenza di interventi di manutenzione straordinaria, finalizzati all'accorpamento di più unità immobiliari, in quanto il costo di costruzione è dovuto solo ove l'intervento di manutenzione straordinaria, comporti "aumento" (e non diminuzione) del numero delle unità immobiliari;

Che, per una migliore comprensione delle novità e dei cambiamenti introdotti dalla legge 65/2014, viene predisposto prospetto riepilogativo delle trasformazioni e degli interventi soggetti a permesso di costruire, SCIA ed attività edilizia libera, soggette alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione laddove comportanti incremento del carico urbanistico, e/o al pagamento del costo di costruzione (**Allegato A**);

Dato atto che in conformità all'art. 185 della LRT 65/2014 al Comune è demandata l'applicazione del costo di costruzione e la quantificazione della misura percentuale; Ritenuto di mantenere il versamento di suddetto contributo, ad eccezione dei casi di gratuità di seguito specificati, espressamente definiti dalla legge.

Il Costo di Costruzione non è dovuto:

- ✓ In base a quanto previsto dall'art. 188 L.R. 65/2014.
- ✓ In base a quanto previsto dall'art. 189, comma 1, della legge regionale 65/2014 per la realizzazione di interventi relativi a costruzioni e impianti destinati ad attività industriali od artigianali, dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi.
- ✓ 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.

Dato atto:



Che il costo di costruzione di cui sopra è adeguato annualmente in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

Che ai fini della sua determinazione e quantificazione occorre far riferimento ai seguenti criteri:

- rispetto alle destinazioni di seguito specificate restano confermate le seguenti aliquote percentuali, con la precisazione che, qualora la destinazione d'uso delle costruzioni o impianti indicati all'art. 189, commi 1 e 2, nonché delle opere di cui all'art. 188, comma 1, lett. a) della stessa L.R. 1/2005, venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione:
 - ✓ Costruzioni o impianti per le attività turistiche: 7%;
 - ✓ Costruzioni o impianti per le attività commerciali e direzionali: 10%;
- per la quantificazione del costo base per gli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale, commerciale, turistico e direzionale occorre fare riferimento agli importi indicati nella allegata tabella D;
- per le addizioni volumetriche, la consistenza soggetta al costo di costruzione è determinata sul volume o sulla superficie della 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 ;
- per gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 134, comma 1 lett. l) e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 134, comma 1 lett. f) si applica l'intera percentuale prevista per il costo di costruzione della nuova edificazione;
- in base a quanto previsto dall'art. 185, comma 5 della L.R. 65/2014, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, questo Comune riconferma il costo di costruzione come quota percentuale rispetto alla nuova costruzione. In particolare, fatti salvi i casi di gratuità di cui all'art. 188, si considera un costo base di costruzione ridotto del 50%, da calcolare con riferimento a tutte le superfici, con le seguenti eccezioni:
 1. 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;
 2. 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;
 3. 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;

- per gli interventi comportanti aumento del numero delle unità immobiliari, la consistenza soggetta al costo di costruzione è determinata dal volume o dalla superficie di calpestio delle nuove unità immobiliari derivate, nella quota del 50% di quello determinato per le nuove costruzioni;
- per gli interventi pertinenziali, occorre far riferimento alla 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; a 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;
- per gli interventi di cui all'art. 2 della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti), la consistenza soggetta al costo di costruzione è determinata 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.

Rilevato, inoltre:

che la legge regionale 65/2014 modifica il sistema di vigilanza e quello sanzionatorio, introducendo delle novità rispetto alla precedente legge regionale 1/2005;

che è necessario prendere atto anche delle novità introdotte in tale materia, mediante una operazione di riordino della disciplina;

Che risulta opportuno inoltre confermare il criterio per la determinazione della sanzione di cui all'art. 38 della LRT 52/1999, approvato con deliberazione della giunta comunale n. 4 del 9 gennaio 2001, e di seguito riportato, applicandolo alle attuali sanzioni di cui all'art. 208, comma b) e d) e dall'art. 209, comma 6 della LRT 65/2014, e precisamente:

- 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 sei milioni di lire (attualizzati a €3.098), la sanzione è dovuta nella misura minima stabilita dai suddetti commi.
- Per entità delle opere abusive a partire da 30 milioni di lire (attualizzati a € 15.493), la sanzione è dovuta nella misura massima.
- Per entità intermedie la sanzione si determina mediante interpolazione lineare.



Che al fine di non aggravare sproporzionalmente il costo delle sanzioni a carico dei soggetti responsabili dell'abuso è necessario provvedere ad un aggiornamento degli importi minimi e massimi di riferimento, elevando tali importi da €3.098 a €5.000 (come base minima) e da €15.493 a €50.000 (come base massima);

Che la complessità della materia trattata, solo in parte rientrante nella competenza regionale (la disciplina della sanzioni a carattere pecuniario e penale è di esclusiva spettanza del legislatore nazionale, e la regioni non possono che prenderne atto), richiede una trattazione articolata e complessa, non sintetizzabile nel corpo della presente deliberazione;

Che è necessario 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;

Che è altresì volontà della amministrazione riordinare la disciplina della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, anch'essa frammentata nelle diverse deliberazioni succedutesi nel tempo e sopra citate, mediante la definizione di norme in materia di scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, di calcolo degli oneri in presenza della possibilità di scomputo e della disciplina delle garanzie per la corretta esecuzione a regola d'arte delle stesse, nonché di norme tecniche costruttive;

Rilevato, infine, che è volontà della presente amministrazione riordinare tutta la disciplina dei contributi concessori e delle sanzioni, mediante una operazione di annullamento e sostituzione delle deliberazione consiliari succedutesi negli anni in tale materia;

Che per tale motivazione il settore Politiche Territoriali, di concerto con il servizio Edilizia Privata e il servizio Progettazione infrastrutture, mobilità, ha predisposto uno specifico regolamento di applicazione: *“Regolamento comunale in materia 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'attività edilizia”*, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione (**Allegato B**), comprensivo di numero 41 (quarantuno) articoli e numero 2 (due) allegati (**Allegato 1 e 2**), denominati “Norme tecniche costruttive per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti privati “(All. 1) e Capitolato speciale d'appalto. Norme tecniche per opere stradali (All. 2)”;

Che in conformità ai disposti di cui all'art. 42 comma 1 del TUEL (D.Lgs 267/2000) spetta al consiglio comunale l'approvazione dei regolamenti dell'Ente. Nello specifico, spetta al consiglio comunale approvare il sopra richiamato regolamento predisposto dal settore Politiche Territoriali, di concerto con il servizio Edilizia Privata e il servizio Progettazione infrastrutture, mobilità: *“Regolamento comunale in materia 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'attività edilizia”*,



Che, per tutto quanto non espressamente riportato nella presente deliberazione, si rinvia pertanto al sopra citato Regolamento di applicazione;

Che spetta al Consiglio comunale approvare le tabelle che definiscono l'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in riferimento agli effetti urbanistici ed ambientali che i singoli interventi comportano, nonché la determinazione del costo di costruzione, in adeguamento alle predette normative;

Ritenuto pertanto di proporre al Consiglio Comunale l'approvazione del regolamento in oggetto, con tutti i suoi allegati e delle tabelle di cui sopra;

Tutto quanto sopra premesso e considerato;

Visto il prospetto riepilogativo delle trasformazioni e degli interventi soggetti a permesso di costruire, SCIA ed attività edilizia libera, soggette alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione laddove comportanti incremento del carico urbanistico, e/o al pagamento del costo di costruzione (**Allegato A**);

Visti il sopra richiamato regolamento di applicazione (**All. B**), composto da n. 41 (quarantuno) articoli e numero 2 (due) allegati (**Allegato 1 e 2**), denominati "Norme tecniche costruttive per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti privati "(All. 1) e Capitolato speciale d'appalto. Norme tecniche per opere stradali (All. 2)";

Viste le nuove tabelle predisposte dal settore urbanistica ed edilizia privata (**Allegato C: tabelle A, C1, C/1bis, C2, C/2bis, C3, C/3bis, C4, D**);

Viste e richiamate tutte le norme e le leggi citate in premessa;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m. e i., dal Dirigente del Settore III – Politiche Territoriali, che si allega alla presente deliberazione a costituire parte integrante e sostanziale;

Visto il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 dal Responsabile della Ragioneria, Dott.ssa Anna Tani, che si allega alla presente deliberazione a costituire parte integrante e sostanziale;

A voti unanimi, resi nei modi e forme di legge;

d e l i b e r a

1°) – Di richiamare la premessa come parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;



2°) - Di proporre al Consiglio Comunale, per le motivazioni riportate in premessa, l'approvazione del seguente regolamento:

“Regolamento comunale in materia 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'attività edilizia” (Allegato B), composto da numero 41 (quarantuno) articoli e numero 2 (due) allegati (**Allegato 1 e 2**), denominati “Norme tecniche costruttive per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti privati” (“All. 1) e Capitolato speciale d'appalto. Norme tecniche per opere stradali (All. 2) ”);

3°) - Di proporre al Consiglio Comunale l'approvazione del prospetto riepilogativo delle trasformazioni e degli interventi soggetti a permesso di costruire, SCIA ed attività edilizia libera, soggette alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione laddove comportanti incremento del carico urbanistico, e/o al pagamento del costo di costruzione (**Allegato A**) e l'approvazione delle tabelle predisposte dal settore urbanistica ed edilizia privata, in adeguamento alla normativa regionale sopravvenuta, aggiornate negli importi sulla base dei più recenti dati ISTAT (**Allegato C: tabelle A, C1, C/1bis, C2, C/2bis, C3, C/3bis, C4, D**);

4°) – Di stabilire che gli importi indicati in tali tabelle sono aggiornati sulla base degli indici ISTAT, e si applicano alle istanze, segnalazioni e comunicazioni presentate successivamente al 1° gennaio 2015;

5°) – Di stabilire che, in conformità a previsto dall'art. 184, comma 8 e dall'art. 185, comma 3 della LRT 65/2014, rispettivamente per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, gli aggiornamenti ISTAT degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione si applicano dal 1° gennaio di ogni anno alle istanze, segnalazioni e comunicazioni presentate successivamente a tale data, automaticamente e previo apposito atto;

6°) – Di stabilire che il regolamento richiamato al punto 2°) della presente deliberazione, una volta entrato in vigore, sostituisce integralmente tutte le disposizioni adottate in materia dall'Ente nei periodi pregressi;

7°) – Di dare atto che i disposti di cui alla presente deliberazione si applicheranno alle istanze presentate successivamente alla data della sua esecutività;

8°) - Di dare atto che il responsabile della procedura e della sua esecuzione è l'Arch. Marco Carletti ai sensi della legge n. 241/90, dirigente del settore Politiche Territoriali.

9°) –Di allegare al presente atto, a formarne parte integrante e sostanziale, i pareri di regolarità tecnica e contabile di cui all'art. 49, comma 1, del “Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali” - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.



10°) - Di dare atto che, ai sensi dell'art. 125 del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

Indi la Giunta Comunale

In ragione della necessità di concludere quanto prima la procedura di approvazione del regolamento e consentirne l'immediata applicazione;

Con successiva votazione e con voti unanimi resi nei modi e forme di legge;

d e l i b e r a

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.



Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente
Mori Franco

Il Segretario Generale
Rita Ciardelli

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio del Comune per gg. 15 consecutivi ai sensi dell'art. 124 – 1° comma – del Dlgs 267/2000
E comunicata ai Capigruppo Consiliari.

Empoli, _____

Il Responsabile Archivio

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data _____, decorsi dieci giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134 c. 3 del D.Lgs 267/2000.

Empoli, _____

Il Dirigente Settore Affari Generali



Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente
f.to Mori Franco

Il Segretario Generale
f.to Rita Ciardelli

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio del Comune per gg. 15 consecutivi ai sensi dell'art. 124 - 1° comma - del Dlgs 267/2000
E comunicata ai Capigruppo Consiliari.

Empoli, _____

Il Responsabile Archivio

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data _____, decorsi dieci giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134 c. 3 del D.Lgs 267/2000.

Empoli, _____

Il Dirigente Settore Affari Generali

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE, in carta libera per uso amministrativo

Empoli _____

Il Dirigente Affari Generali / Responsabile Archivio