

## **CRITERI E MODALITÀ APPLICATIVE DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO COMMISURATO ALL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E AL COSTO DI COSTRUZIONE. DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI URBANISTICHE E DELLA MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI.**

### **1 - Contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e specifiche nel caso di cambi di destinazioni d'uso.**

1. In applicazione delle vigenti disposizioni regionali, con riferimento all'art.184 L.R.65/14, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono sempre dovuti in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano, indipendentemente dalla categoria di intervento urbanistico-edilizio, un incremento dei carichi urbanistici relativamente all'aumento di fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso, secondo quanto previsto dal Regolamento di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio D.P.G.R n. 39/R del 24/07/2018, in funzione di:

- aumento delle superfici utili abitabili o agibili degli edifici, come definite dal regolamento di cui all'art. 216;
- mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili (anche senza opere - art.191 co. 6 L.R.65/14);
- aumento del numero di unità immobiliari fermo restando quanto previsto all'art.183, co. 3.

2. Per tutte le zone urbanistiche del Comune compresa la Città Storica, l'onerosità degli interventi di **mutamento della destinazione d'uso** che determinano incremento del carico urbanistico, è così individuata:

- a) Il mutamento di destinazione d'uso in residenziale è sempre oneroso, in quanto *“aumenta la sollecitazione prodotta dalle trasformazioni del sistema insediativo in termini di necessità di dotazioni territoriali, infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico”*;
- b) E' sempre oneroso il mutamento di destinazione d'uso verso il Commerciale o Turistico in ragione della maggiore necessità di standard di posti auto;
- c) Il mutamento di destinazione d'uso agricola in altre destinazioni, purché ammesse dalla normativa comunale, è sempre oneroso ai sensi dall'art. 83 della L.R.65/14;
- d) L'equipollenza stabilita all'allegato 2 del Regolamento Edilizio, tra la destinazione d'uso artigianale di servizio (ossia attività quali: lavanderie, parrucchieri/barbieri, forni, orafi, etc.) – e la destinazione d'uso commerciale, si riferisce al possibile “utilizzo” per attività di artigianato di servizio di locali a destinazione commerciale, senza necessità di alcun cambio della loro destinazione d'uso, come previsto all'art. 12 del Regolamento Urbanistico (RU). La possibilità di prevedere tale “utilizzo” è comunque condizionata alla compatibilità urbanistica, igienico-sanitarie e con altre eventuali norme di settore.
- e) I mutamenti di destinazione d'uso sono onerosi in funzione dell'aumento del carico urbanistico come definito all'art. 41 del D.P.G.R. 39/R del 2018 con riferimento alla necessità di reperimento di dotazioni aggiuntive di posti auto, oppure di ulteriori dotazioni territoriali.
- f) Le destinazioni d'uso sono di seguito elencate in ordine decrescente in funzione del loro carico urbanistico, pertanto l'onerosità si determina nel passaggio da una destinazione inferiore ad una superiore, e comunque si determina sempre nei casi di necessità di reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione o di dotazioni territoriali:

1. **Residenziale;**
2. **Commerciale - Turistico - Direzionale;**
3. **Commerciale all'ingrosso;**
4. **Industriale e Artigianale;**
5. **Agricola.**

3. Il suddetto contributo viene calcolato con le tariffe riferite a ciascuna destinazione d'uso e tipo di intervento, utilizzando come riferimento la **Superficie Edificabile (SE)** come individuata e determinata nei regolamenti regionali. Tale parametro sarà mantenuto fino all'approvazione delle nuove tabelle regionali sugli oneri.

## **2 - Contributo commisurato al costo di costruzione**

In applicazione delle vigenti disposizioni regionali, con riferimento agli articoli 183, 185 e 189 L.R.65/14, il contributo per il costo di costruzione, è dovuto per gli interventi assoggettati a permesso di costruire dalle vigenti norme regionali, nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, esso è calcolato:

- per gli edifici con destinazione d'uso residenziale, in funzione della Superficie Complessiva (Scom) come individuata e determinata nei regolamenti regionali; in alternativa il costo di costruzione può essere calcolato mediante perizia giurata, come indicato al punto successivo;
- per gli edifici con destinazione d'uso diversa dalla residenza, fatti salvi i casi di cui all'art.9 del D.M. 801/77, mediante percentuale sull'importo delle opere in base a perizia giurata.

Le percentuali da applicarsi sono indicate nello stampato di "autodeterminazione degli oneri" allegato "B" al presente atto. La perizia giurata, redatta da tecnico abilitato, dovrà essere riferita all'importo di tutte le opere necessarie alla esecuzione dell'intervento, in base ai costi rilevabili dal prezzario dei lavori pubblici della Regione Toscana vigente al momento della perizia.

Ai fini dell'esenzione dal contributo relativo al costo di costruzione, consentita dalle vigenti norme regionali per "*interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al venti per cento, di edifici unifamiliari*", si considerano "unifamiliari" le costruzioni come indicate dall'art. 44 del Regolamento Edilizio.

Sono esclusi dal contributo riferito al costo di costruzione le destinazioni artigianali e industriali come previsto dall'art.19 del DPR 380/2001 e art.189 co.1 della L.R.65/14;

## **3 - Ulteriori specifiche sul contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione**

1. In caso di interventi comportanti incremento del numero delle unità immobiliari, sono assoggettate al contributo solo le unità derivate. Si considerano "derivate" le unità più piccole, escludendo dall'applicazione del contributo la/e unità di maggiori dimensioni; qualora l'unità originaria sia oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia dovrà essere comunque corrisposto il costo di costruzione;

2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti singole unità immobiliari il contributo per il costo di costruzione è determinato con esclusivo riferimento alla superficie complessiva (Scm) delle unità immobiliari interessate dagli interventi;
3. All'interno degli insediamenti produttivi (industriali o artigianali) la creazione di spazi per portierato e sorveglianza, nonché di parti adibite ad uffici e locali di servizio (nei limiti dimensionali di cui alle vigenti disposizioni statali e regionali), è ricompresa nella destinazione d'uso produttiva dell'insediamento;
4. Gli impianti di distribuzione carburanti sono assimilati alle attività commerciali al dettaglio e sono soggetti al contributo per oneri di urbanizzazione limitatamente alle consistenze costituenti superficie o volume, mentre il contributo per il costo di costruzione dovrà essere riferito all'importo totale delle opere di sistemazione funzionali all'utilizzo dell'area di intervento;
5. I depositi di merci o di materiali a cielo libero sono soggetti al contributo per oneri di urbanizzazione limitatamente alle consistenze costituenti superficie o volume, utilizzando al riguardo gli importi tabellari relativi al tipo di attività esercitata; mentre il contributo per il costo di costruzione dovrà essere riferito all'importo totale delle opere di sistemazione funzionali all'utilizzo dell'area di intervento;
6. Per gli interventi sugli annessi ad uso agricolo per i quali non sussistano i presupposti per l'esenzione previsti dalle vigenti norme regionali in materia edilizia, per il calcolo del contributo si fa riferimento agli importi tabellari comunali riferiti alle attività produttive "zone industriali e artigianali normali". In tali casi il costo di costruzione non è dovuto;
7. La realizzazione di piscine ad uso privato comporta la corresponsione del solo contributo per il costo di costruzione, nella misura del 10% dell'importo totale delle opere da realizzarsi, comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture, risultante da apposita perizia giurata a firma del progettista e/o del direttore dei lavori;
8. Per la realizzazione di parcheggi, box e posti auto non pertinenziali totalmente o prevalentemente interrati, il contributo per gli oneri di urbanizzazione è fissato nella stessa misura di quello previsto per le nuove costruzioni con destinazione d'uso commerciale-direzionale-turistico.
9. Per i casi di esclusione del contributo si fa riferimento all'art.188 della L.R.65/14;
10. Alle istanze edilizie in itinere al momento dell'adozione dei provvedimenti comunali di determinazione o di aggiornamento ad esclusione degli adeguamenti ISTAT degli importi tabellari relativi al contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione si applica il regime contributivo vigente al momento della presentazione, fatto salvo quanto previsto nelle "disposizioni transitorie" di cui al presente atto;
11. Nei casi di utilizzazione per artigianato di servizio di locali a destinazione d'uso commerciale, come previsto all'art. 12 del Regolamento Urbanistico (RU), non sono dovuti oneri o costo di costruzione (per artigianato di servizio si intendono attività quali: lavanderie, parrucchieri / barbieri, forni, orafi etc);
12. Gli ampliamenti di superficie sono soggetti al contributo relativo alla nuova costruzione esclusivamente nei casi di nuova volumetria. Nel casi in cui la nuova superficie utile è realizzata all'interno dell'involucro edilizio, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, sarà corrisposto il contributo relativo a tale categoria di intervento;
13. Nell'ambito della medesima categoria, il passaggio da un vano accessorio (s.n.r.) a vano principale è considerato aumento del carico urbanistico e pertanto soggetto al contributo ad esclusione:

- dei casi in cui sia stato corrisposto il contributo della nuova edificazione, salvo l'adeguamento del costo di costruzione;

- dei casi di cui al successivo punto 15;

14. La sostituzione edilizia, ai fini della individuazione del contributo, è assimilata alla nuova costruzione, mentre la ristrutturazione conservativa e ricostruttiva è soggetta a contributo esclusivamente qualora si verifichi un aumento del carico urbanistico, altrimenti viene applicato il solo costo di costruzione;

15. Qualora l'ampliamento "una tantum", nella misura di mq. 25 come previsto dal regolamento urbanistico, sia utilizzato per la realizzazione di "porticati" che modificano la sagoma, , dovrà essere corrisposto il contributo relativo alla nuova costruzione;

16. Ulteriori specifiche circa l'applicazione del contributo sono riportate nel "modello di autodeterminazione del contributo", allegato "A" alla presente.

17. Nei casi di interventi che conducono l'immobile in classe energetica globale "A", ai sensi dell'art.11 comma 2 del vigente Regolamento Edilizio, il contributo del costo di costruzione è ridotto del 25%.

#### 4 - Tabelle riepilogative del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione.

- Tabella 4A

Intervento	Oneri U1 - U2	Costo di costruzione	Note
<b>Opere soggette a Permesso per costruire art. 134 L.R. 65/14</b>			
Art.134 c.1 lett. a) <i>"interventi di nuova edificazione con variazione permanente."</i>	SI	SI	
Art.134 c.1 lett. b) <i>"manufatti prefabbricati ecc.."</i>	SI	SI	
Art.134 c.1 lett. b bis) <i>"installazione di manufatti di cui all'art. 78"</i>	NO	NO	
Art.134 c.1 lett. b ter) <i>"installazione delle serre e dei manufatti aziendali di cui all'art. 70 co. 3 lett. a) e b)."</i>	SI	NO	Fatti salvi i casi di esenzione dal contributo previsti all'art. 188 co. 1 let. a), (quando il richiedente è I.A.P.).
Art.134 c.1 lett. c) <i>"opere di urbanizzazione." *</i>	NO	NO	
Art.134 c.1 lett. d) <i>"infrastrutture e impianti permanenti." *</i>	NO	SI	
Art.134 c.1 lett. e) <i>"depositi merci ecc permanenti." *</i>	NO	SI	
Art.134 c.1 lett. f) <i>"ristrutturazione urbanistica.."</i>	SI	SI	
Art.134 c.1 lett. g) e Art. 188 c. 2 <i>"addizioni volumetriche."</i>	SI	SI	Fatti salvi i casi di esenzione dal contributo relativo al costo di costruzione previsti all'art. 188 co. 2 lettere b) e c).
Art.134 c.1 lett. h) <i>"ristrutturazione edilizia ricostruttiva " *</i>	NO	SI	

Art.134 c.1 lett. i) <i>“ripristino edifici crollati.” *</i>	NO	SI	
Art.134 c.1 lett. l) <i>“sostituzione edilizia..”</i>	SI	SI	
Art.134 c.1 lett. m) <i>“piscine, impianti sportivi.” *</i>	NO	SI	10% dell'importo totale delle opere da perizia giurata.

\* Per gli interventi art. 134 c.1, lett. c-d-e-h-i-m gli oneri U1-U2 sono comunque dovuti nel caso di incremento di carico urbanistico o nuova SE (Superficie Edificabile).

**- Tabella 4B**

<b>Opere soggette a S.C.I.A. art.135 L.R. 65/14</b>	<b>Oneri U1 - U2</b>	<b>Costo di costruzione</b>	
Art.135 c. 2 lett. a) <i>“superamento barriere architettoniche.”</i>	NO	NO	
Art.135 c. 2 lett. b) <i>“manutenzione straordinaria nel caso di frazionamento immobiliare.”</i>	SI	SI	
Art.135 c. 2 lett. c) <i>“restauro e risanamento conservativo” senza incremento del carico urbanistico.</i>	NO	NO	
Art.135 c. 2 lett. c) <i>“restauro e risanamento conservativo” con incremento del carico urbanistico.</i>	SI	SI	
Art.135 c. 2 lett. d) <i>“ristrutturazione edilizia conservativa” senza incremento del carico urbanistico.</i>	NO	SI	
Art.135 c. 2 lett. d) <i>“ristrutturazione edilizia conservativa” con incremento del carico urbanistico.</i>	SI	SI	
Art.135 c. 2 lett. e) e Art. 188 c. 2 <i>“volumi aggiuntivi nell'area pertinenziale.”</i>	SI	SI	Fatti salvi i casi di esenzione dal contributo relativo al costo di costruzione previsti nei casi di cui all'art. 188 co.2 lettere b) e c).
Art.135 c. 2 lett e bis) <i>“cambio d'uso senza opere.”</i>	SI	NO	
Art.135 c. 2 lett e ter) <i>“demolizione edifici legittimi senza ricostruzione.”</i>	NO	NO	
Art.135 c. 2 lett g) e h) <i>“installazione di manufatti di cui all'art. 78 e di manufatti per attività venatoria realizzati ai sensi della L.R. 3/1994.”</i>	NO	NO	

**- Tabella 4C**

<b>Opere soggette a C.I.L.A art.136 L.R.65/14 (comportanti aumento del carico urbanistico)</b>	<b>Oneri U1 - U2</b>	<b>Costo di costruzione</b>	
Art.136 c.2 lett. a), a bis), a ter) (nel caso di frazionamento immobiliare senza aumento SU)	NO	NO	
Art.136 c.2 lett. a), a bis), a ter) (nel caso di frazionamento immobiliare con aumento SU)	SI	NO	Contributo relativo al costo di costruzione non dovuto ai sensi dell'art.183 co. 3.

Art.136 c.2 lett. g (nel caso di cambio d'uso)	SI	NO	Contributo relativo al costo di costruzione non dovuto ai sensi dell'art.183 co. 3.
--	----	----	---

## 5 - Tabelle relative alle sanzioni edilizie ai sensi dei commi 5-6-7 dell'art. 209 della L.R. 65/14 (sanatoria edilizia)

### - Tabella 5A

Intervento	Oneri U1 - U2	Costo di costruzione	Specifiche oblazioni
Art. 209 L.R.65/14 - <b>Opere soggette a Permesso di costruire in sanatoria art. 134 e 135 comma 2 lett. d).</b>			
Art.134 c.1 lett. a) " <i>interventi di nuova edificazione.</i> "	SI	SI	Oblazione pari al contributo
Art.134 c.1 lett. b) " <i>installazione di manufatti, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, ecc.</i> "	SI	SI	Oblazione pari al contributo
Art.134 c.1 lett. b ter) " <i>installazione delle serre e dei manufatti aziendali di cui all'art. 70 comma 3, lett. a) e b).</i> "	SI	NO	Oblazione pari al contributo
Art.134 c.1 lett. c) " <i>opere di urbanizzazione.</i> " *	NO	NO	€50/mq con un minimo di € 2.500
Art.134 c.1 lett. d) " <i>infrastrutture e impianti con trasformazione permanente di suolo inedificato.</i> " *	NO	SI	Oblazione pari al contributo
Art.134 c.1 lett. e) " <i>depositi di merci, impianti per attività produttive all'aperto, ecc., con trasformazione permanente di suolo inedificato.</i> "*	NO	SI	Oblazione pari al contributo
Art.134 c.1 lett. f) " <i>ristrutturazione urbanistica.</i> "	SI	SI	Oblazione pari al contributo
Art.134 c.1 lett. g) " <i>addizioni volumetriche.</i> "	SI	SI	Oblazione pari al contributo
Art.134 c.1 lett. h) " <i>ristrutturazione edilizia ricostruttiva</i> " *	NO	SI	Oblazione pari al contributo
Art.134 c.1 lett. i) " <i>ripristino edifici crollati.</i> " *	NO	SI	Oblazione pari al contributo
Art.134 c.1 lett. l) " <i>sostituzione edilizia.</i> "	SI	SI	Oblazione pari al contributo
Art.134 c.1 lett. m) " <i>piscine, impianti sportivi.</i> " *	NO	SI	Oblazione pari al contributo
Art.135 c.2 lett. d) " <i>ristrutturazione edilizia conservativa</i> " con incremento del carico urbanistico con modifiche esterne o di sagoma ai sensi dell'art. 209 c. 2 lett. a)."	SI	SI	Oblazione pari al contributo
Variazioni di minima entità eseguite in corso di esecuzione delle opere, in lieve difformità dal titolo abilitativo, relative al posizionamento delle opere di progetto o opere previste e parzialmente non eseguite.	NO	NO	<b>€ 1.000</b>

\* Per le lett. c-d-e-h-i-m gli oneri U1-U2 sono dovuti nel caso di incremento di carico urbanistico o nuova S.E.

**- Tabella 5B**

<b>Art.209 L.R.65/14 Opere soggette ad Attestazione di conformità in sanatoria. Art.135</b>	<b>Oneri U1 - U2</b>	<b>Costo di costruzione</b>	<b>Specifiche sanzione</b>
Art.135 c.2 lett. b) <i>“manutenzione straordinaria nel caso di frazionamento immobiliare.”</i> <i>(in caso di interventi strutturali non assoggettabili a C.I.L.A tardiva )</i>	<b>SI</b>	<b>SI</b>	<b>€ 3.000</b>
Art.135 c.2 lett. b) <i>“manutenzione straordinaria.”</i> <i>(in caso di interventi strutturali non assoggettabili C.I.L.A tardiva)</i>	<b>NO</b>	<b>NO</b>	<b>€ 3.000</b>
Art.135 c.2 lett. c) <i>“restauro e risanamento conservativo” senza incremento del carico urbanistico.</i>	<b>NO</b>	<b>NO</b>	<b>€ 3.000</b>
Art.135 c.2 lett. c) <i>“restauro e risanamento conservativo” con incremento del carico urbanistico.</i>	<b>SI</b>	<b>SI</b>	<b>€ 3.000</b>
Art.135 c.2 lett. d) <i>“ristrutturazione edilizia conservativa.” senza incremento del carico urbanistico e modifiche esterne o di sagoma.</i>	<b>NO</b>	<b>SI</b>	<b>€ 3.000</b>
Art.135 c.2 lett. e) <i>“volumi aggiuntivi nell'area pertinenziale”</i>	<b>SI</b>	<b>SI</b>	<b>€ 3.000</b>
Art.135 c.2 lett e bis) <i>“cambio d'uso senza opere.”</i>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>€ 3.000</b>
Art.135 c.2 lett e ter) <i>“demolizione di edifici legittimi senza ricostruzione.”</i>	<b>NO</b>	<b>NO</b>	<b>€ 3.000</b>
Art.135 c. 2 lett g) e h) <i>“installazione di manufatti di cui all’art. 78 e di manufatti per attività venatoria realizzati ai sensi della L.R. 3/1994.”</i>	<b>NO</b>	<b>NO</b>	<b>€ 3.000</b>
Variazioni di minima entità eseguite in corso di esecuzione delle opere, in lieve difformità dal titolo abilitativo relative al posizionamento delle opere di progetto o opere previste e parzialmente non eseguite.	<b>NO</b>	<b>NO</b>	<b>€ 1.000</b>

### **5.1. - Opere soggette a C.I.L. e C.I.L.A (ai sensi dell’art.136 L.R. 65/14)**

Le opere soggette a Comunicazione Inizio Lavori (C.I.L.), di cui all’art. 136 comma 2, e a Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), di cui all’art.136 comma 4, eseguite in assenza della relativa comunicazione, qualora siano conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti si regolarizzano mediante C.I.L. o C.I.L.A tardiva con contestuale pagamento di una sanzione pari a **€1.000 (oltre al contributo nei casi in cui è dovuto)**; preliminarmente alla presentazione dell’istanza e al pagamento della sanzione prescritta, dovranno essere acquisiti eventuali nulla-osta, autorizzazioni e/o atti di assenso comunque denominati, qualora dovuti in base al tipo di intervento e alla zona in cui ricade (a titolo esemplificativo: atto di assenso in sanatoria nel caso di interventi su edifici storici o ricadenti in tessuti storici ai sensi del vigente RU; accertamento di compatibilità paesaggistica nel caso di

aree e immobili soggetti a tutela paesaggistica; nulla osta della Soprintendenza nel caso di immobili vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.).

## **5.2. - Opere rientranti nelle attività di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 e opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia ai sensi dell'art.137, L.R.65/14**

Le opere di attività edilizia libera come definite dall'art.136 e le opere prive di rilevanza edilizia ai sensi dell'art.137 conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi, se eseguite in assenza di Atto di assenso, nel caso di interventi su edifici storici o ricadenti in tessuti storici ai sensi del vigente RU, o di Autorizzazione paesaggistica qualora dovuta, sono assoggettate alle seguenti procedure e sanzioni:

- Atto di assenso in sanatoria, con applicazione di una sanzione pari a **€.1000**;
- Accertamento di compatibilità paesaggistica, con applicazione di sanzione di cui allo specifico allegato C;

## **6 - Modalità di applicazione della sanzione**

1. Per le difformità edilizie sugli **edifici storici** e relative aree di pertinenza, per le quali è necessario Atto di Assenso Comunale, in ragione della natura degli edifici da tutelare, le sanzioni della sopraindicata tabella "5B" sono raddoppiate con un massimo di **€.5.164**, in quanto tali interventi incidono sui tessuti e sugli edifici storici. Tale complesso di beni è considerato dal Regolamento Urbanistico e dal Piano della Città Storica patrimonio della comunità e dunque non può subire alterazioni irreversibili, ma deve essere recuperato e restaurato secondo le regole dettate dai piani e non secondo arbitrarie trasformazioni;
2. Per gli abusi edilizi eseguiti dopo l'entrata in vigore della L.R.65 del 10/11/2014, le sanzioni della sopraindicata tabella '5B', sono raddoppiate con un massimo di **€.5.164** in ragione della natura di interventi abusivi eseguiti in epoca recente;
3. Per le difformità edilizie eseguite prima dell'entrata in vigore della L.47/85 del 17/03/1985, le sanzioni della sopraindicata tabella '5B', sono ridotte alla metà con un minimo di **€.1000** in ragione della loro natura di opere eseguite in epoca antecedente alle attuali normative e alla prima legge statale sul condono edilizio;
4. Le sanzioni di cui sopra si intendono applicate ad ogni unità immobiliare suscettibile di singolo accampionamento e oggetto di intervento, salvo rimesse o cantine accessorie da considerarsi pertinenza e pertanto parte integrante dell'unità principale;
5. Nel caso in cui su un immobile vi siano più interventi abusivi, le sanzioni dovranno essere così determinate: l'incremento del carico urbanistico dovrà essere calcolato secondo l'art. 209 co. 5 L.R. 65/14, mentre gli interventi che riguardano modifiche interne o esterne, ma non pertinenti con l'incremento del carico urbanistico, la sanzione è incrementata con gli importi stabiliti nelle tabelle sopra riportate;
6. Nel caso di lievi modifiche alla realizzazione delle opere previste in progetto su edifici storici, già autorizzate da specifico Atto di assenso o atto abilitativo comunque denominato, potrà essere effettuata procedura di "variante finale" ai sensi dell'art. 211 della L.R. 65/2014, previa richiesta di parere vincolante all'autorità comunale nell'ambito della medesima pratica edilizia. L'amministrazione, esaminate le lievi variazioni al progetto, potrà esprimere parere favorevole con espresso riferimento alla procedura di cui al suddetto art. 211.

Qualora l'amministrazione comunale valuti le difformità rilevanti e pertanto non sia ammissibile la suddetta procedura di "variante finale", dovrà essere presentata relativo procedimento di regolarizzazione a sanatoria ai sensi della L.R. 65/2014 e secondo le disposizioni di cui al presente provvedimento;

7. Nei casi di opere progettate e oggetto di regolare titolo edilizio agli atti dell'amministrazione comunale, ma completamente non eseguite, il titolo stesso si intende decaduto e pertanto fattispecie non soggetta a procedura di sanatoria edilizia;

8. Gli importi delle sanzioni amministrative, ai sensi dell'art. 209 co. 6 L.R. 65/2014, non potranno essere superiori al massimo previsto di €5.164. Ai sensi dell'art.209 comma 2 lettera a), gli interventi di cui all'art.135 comma 2 lett. d), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'art. 10, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001, sono sottoposti ordinariamente ad un regime alternativo fra permesso di costruire e SCIA, mentre nel caso di sanatoria sono sottoposti al solo permesso di costruire a sanatoria senza pertanto il limite edittale sopra indicato;

9. Nei casi di cui all'art. 141 comma 14 della L.R. 65/2014 e s.m.i. (misure preventive e protettive in copertura) nonché ai sensi dell'art.149 comma 3 bis e s.m.i. (termine di presentazione della Attestazione di agibilità), la sanzione pecuniaria si determina secondo i procedimenti previsti dalla L.689/1981.

## **7 - Regolarizzazione degli errori grafici**

La regolarizzazione degli **errori grafici**, ossia difformità attinenti ad errori di rilievo e di rappresentazione grafica di edifici esistenti, può essere formalizzata tramite deposito presso l'archivio del Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio oppure contestualmente:

- all'attivazione di una domanda di Permesso di Costruire;
- alla presentazione di una Segnalazione di Inizio Attività (S.C.I.A.);
- alla Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.);
- alla presentazione di domanda di Accertamento di Conformità in Sanatoria;

La regolarizzazione è effettuata con elaborati grafici e documenti comprovanti l'errore grafico, con relativa dimostrazione a cura del tecnico rilevatore e con apposita autocertificazione del proprietario e del tecnico ai sensi della L.445/2000 su apposito modello comunale (allegato "D").

I diritti di segreteria sono dovuti solo nel caso di presentazione della pratica di deposito al di fuori di procedimenti abilitativi.

## **8 - Precisazioni sulla regolarizzazione delle variazioni progettuali disciplinate dall'art.16 del Regolamento Edilizio.**

1. Il titolo dell'art.16 del R.E. "*opere non sanabili ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005*" deve intendersi riferito alle opere non soggette a provvedimento di sanatoria, in quanto non necessitano della emissione di alcun atto amministrativo. Poichè si tratta di un deposito presso l'archivio comunale dello stato di fatto dell'immobile, esso costituisce il presupposto per l'eventuale successiva presentazione di istanze finalizzate alla realizzazione di opere o interventi di cui alla L.R. 65/2014;

2. Il deposito delle variazioni progettuali nei casi previsti dall'art.16 del R.E., può essere formalizzato presso l'archivio del Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio oppure contestualmente:

- all'attivazione di una domanda di Permesso di Costruire;
- alla presentazione di una Segnalazione di Inizio Attività (S.C.I.A.);
- alla Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.);
- alla presentazione di un Accertamento di conformità in sanatoria, relativo ad altre opere non riconducibili alle fattispecie di cui al medesimo art. 16, differenziando graficamente le due tipologie.

**3.** Il deposito è effettuato con elaborati grafici e documenti comprovanti il rispetto dei disposti previsti dall'art.16 del R.E., con relativa dimostrazione a cura del tecnico rilevatore e con apposita autocertificazione del proprietario e del tecnico ai sensi della L.445/2000 su apposito stampato comunale (allegato "D");

**4.** I diritti di segreteria sono dovuti solo nel caso di presentazione della pratica di deposito al di fuori di procedimenti abilitativi;

**5.** Per tutte le pratiche di sanatoria ex art.140 o monetizzazione ex art.139 per le quali è già stata corrisposta la sanzione, non potrà essere disposta l'archiviazione ai sensi dell'art. 16 del R.E., in quanto il procedimento si intende concluso con il pagamento della sanzione;

**6.** Ai fini dell'applicazione del comma "a" dell'art. 16, nei casi in cui non venga reperito il certificato di abitabilità, potrà essere richiesta ed ottenuta certificazione dirigenziale con la quale viene attestata "ora per allora" l'esistenza della abitabilità/agibilità con indicato il numero e l'anno del provvedimento, qualora ricorrano entrambe le seguenti condizioni:

- sia presente la domanda di abitabilità con riportata la dicitura "parere favorevole" con sottoscrizione del responsabile dell'ufficio tecnico comunale (ing. Capo);
- sia rilevabile la data del rilascio sulla rubrica dell'archivio.

**7.** L'art.16 per il combinato disposto dei comma "b" e "c" deve intendersi applicabile alle modifiche interne eseguite dal 1942 al 20/10/2001 (data di entrata in vigore del D.P.R. 380/01);

**8.** Il deposito ai sensi dell'art. 16 è ammissibile anche nel caso di opere e interventi ricadenti in aree o immobili soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del D.Lvo 42/04 e s.m.i. (Beni paesaggistici), previo conseguimento del relativo accertamento di compatibilità paesaggistica o qualora escludibili dalla prescritta autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.P.R. 31 del 13/02/2017;

**9.** Per l'applicazione del comma "e" del medesimo art. 16, è necessaria la presenza di un atto abilitativo di riferimento;

**10.** Il deposito ai sensi dell'art. 16 non è ammissibile nei casi di immobili e/o aree soggetti alle disposizioni della parte II del D.Lvo 42/04 (Beni culturali) e su immobili e/o aree soggetti a preventiva acquisizione di atto di assenso comunale ai sensi degli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti;

**11.** Per le fattispecie di cui ai commi "b-c-d-e", nel caso di opere realizzate dopo il 30/06/1982 soggette ad Autorizzazione Sismica in sanatoria, il deposito ai sensi dell'art.16 non è ammissibile e dovrà essere presentato idoneo Accertamento di conformità ai sensi dell'art.209 L.R. 65/2014 corredato dalla documentazione sismica di cui all'art.182;

**12.** L'art. 16 comma d) richiama l'art.139, comma 4, L.R. 1/2005 e deve intendersi applicabile alle difformità non eccedenti il 2% delle misure progettuali, sia in aumento che in diminuzione;

**13.** Per le sanatorie presentate ai sensi dell'art.140 della L.R.1/05 e ai sensi dell'art. 209 L.R. 65/2014 per le quali è stato successivamente richiesta l'archiviazione ai sensi dell'art.16 del R.E., il

fascicolo dovrà comunque essere corredato dalla documentazione precedentemente prevista nonché delle certificazioni denominate “all.1-3-4-5-6-7”;

**14.** Qualora in un immobile vi siano fattispecie di difformità assimilabili sia a quelle dell’art.16 che a difformità riconducibili all’art. 209 L.R.65/2014, dovrà essere presentato quest’ultimo procedimento e le sanzioni amministrative saranno applicate solo alle opere non riconducibili alle fattispecie di cui all’art.16 (per definire suddetta differenziazione l’elaborato grafico relativo allo stato sovrapposto dovrà indicare in giallo e rosso le opere assoggettabili all’art. 209 e con colori diversi le opere che rientrano nell’art.16 del R.E.);

**15.** Trattandosi di deposito sottoposto a dichiarazione sostitutiva di notorietà ai sensi del DPR n. 445/00 e contestuale asseverazione da parte del tecnico incaricato, è fatta salva la possibilità da parte dell’Amministrazione Comunale, di prevedere controlli anche a campione sulla effettiva congruenza tra le difformità rilevate e le fattispecie di cui all’art. 16.

## **9 - Opere ricadenti nel vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004 e L.308/2004**

Nei casi previsti dall’art.167 del D.Lgs 42/2004 e dall’art. 37 lettera b) della L.308/2004, nonché nei casi di sanzione paesaggistica contestuale all’ordine di ripristino, la sanzione è determinata secondo le modalità riportate nello specifico dell’allegato “C” al presente atto, inerente le sanzioni paesaggistiche ai sensi del D.Lgs 42/04.

## **10 - Determinazione sanzione amministrativa per inottemperanza all’ordine di demolizione**

Per le opere soggette a permesso di costruire eseguite abusivamente e per le quali non è stato ottemperato all’ordine di demolizione, la sanzione prevista dall’art.31 co. 4-bis del D.P.R. 380/2001, per tutte le aree e gli edifici non ricadenti nei vincoli di cui al comma 2 dell’art. 27 ivi comprese le aree a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è pari a:

- €. **7.000** per le opere soggette a permesso di costruire non costituenti aumento di volume;

- €. **10.000** per le opere soggette a permesso di costruire, costituenti aumento di volume relativamente ai manufatti prefabbricati comunque denominati di cui all’art.134 comma 1 lettera “b”, “b bis”, “b ter” e s.m.i. (nei casi di volume inferiore a mc.50);

- €. **15.000** per le opere di nuova edificazione soggette a permesso di costruire costituenti volume relativamente ai manufatti di cui all’art.134 comma 1 lettera “a” e s.m.i., oppure per i manufatti di cui al comma 1 lett. “b”, “b bis”, “b ter” e s.m.i. (nei casi di volume superiore a mc.50);

- €. **20.000** per le opere soggette a permesso di costruire ricadenti nei vincoli di cui al comma 2 dell’articolo 27 della D.P.R.380/01 (quali le aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, nonché aree di cui al D. Lgs. 490/1999), ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato.

## **11 - Modalità di monetizzazione delle parziali difformità ai sensi degli art.li 199-200-201-202-206- della L.R.65/2014**

Nei casi di opere non quantificabili in termini di superficie e volume dovranno essere applicate le medesime sanzioni di cui alla tabella “5B”, sempre raddoppiate e comunque nel massimo edittale di euro 5.164,00; tale importo viene applicato anche come importo minimo nei casi in cui la sanzione,

pari al doppio del valore venale o di produzione, risulti inferiore in quanto si determina comunque una modifica interna e/o esterna.

### **11.1. - Metodi di stima del valore venale**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili si utilizzano le tabelle dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI). Tali tabelle riportano valori immobiliari minimi, medi e massimi.

Analogamente alle procedure già utilizzate dall'ufficio tecnico erariale, nel caso di difformità relative ad ampliamenti di lieve entità (come ad esempio il diverso tracciamento delle murature esterne) il valore venale, desunto dai valori OMI, dovrà essere ridotto al 75%. Analogo abbattimento verrà applicato per le difformità realizzate precedentemente al 1977, vista la vetustà delle stesse.

### **11.2. - Determinazione della superficie convenzionale**

La superficie convenzionale è costituita dalla superficie edificabili (SE) dell'immobile oggetto di stima, con la precisazione che per i vani principali e gli accessori diretti, quali corridoi, servizi igienici ecc., la superficie viene considerata per intero, mentre per gli accessori indiretti, quali soffitte, cantine, rimesse ecc., la superficie convenzionale viene ridotta in funzione di coefficienti di cui alla successiva tabella "*Determinazione della Superficie Convenzionale*". Nel caso di destinazioni non precisamente indicate si considererà il coefficiente più simile a quello di cui alla successiva tabella "*Calcolo del valore venale delle difformità edilizie*".

Nel caso di un aumento di volume non valutabile in termini di superficie si applica la sanzione pari a euro 5.164,00 in quanto le modifiche comportano comunque una modifica esterna.

### **11.3. - Determinazione dello stato di conservazione**

Per determinare il valore minimo, medio e massimo (OMI) si valuta lo stato di conservazione degli immobili seguendo i criteri della scheda "*Determinazione del valore*". La media dei valori assegnati, approssimata per eccesso o per difetto, rappresenta lo stato di conservazione dell'immobile da stimare (scadente, normale, ottimo) corrispondenti ai valori (minimo, medio, massimo). Per gli edifici realizzati prima del 1977 si applica sempre il valore venale minimo vista la vetustà dell'immobile.

Il calcolo del valore venale delle difformità edilizie è determinato secondo lo schema di cui all'allegato "B".

### **11.4. - Metodo di calcolo del costo di produzione art. 206 bis L.R. 65/14**

Per le opere ed interventi edilizi su immobili **con destinazione d'uso residenziale**, eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 marzo 1985, data di entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive), in parziale difformità dal titolo abilitativo, 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 del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo. L'avvenuta ultimazione degli interventi entro il termine temporale precedentemente specificato è comprovata dal proprietario o altro soggetto avente titolo.

Per il calcolo del costo di produzione si assume l'ultimo costo di costruzione di cui al D.M. 18/12/1998 pubblicato nella G.U. n.303 del 30/12/98 e successivamente aggiornato ed indicizzato al momento della presentazione della pratica edilizia.

## **12. - Modalità di rateizzazione del contributo di cui al Capo I del Titolo VII della L.R. 65/2014**

1. Qualora il contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione risulti complessivamente pari o inferiore a € 1.000,00 (mille) è prescritto il versamento del medesimo in unica soluzione.

2. Qualora il contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione risulti complessivamente superiore a € 1.000,00 (mille) è consentita la rateizzazione con un numero massimo di 4 rate da versare secondo le seguenti modalità:

- la prima rata dovrà essere pari al 40% del totale del contributo;
- le tre rate successive dovranno essere corrisposte semestralmente per un importo pari al 20% per ciascuna rata, con maggiorazione degli interessi legali per le rate successive alla prima.

3. In caso di rateizzazione del contributo, il versamento della prima rata deve avvenire secondo le seguenti modalità:

- in caso di permesso di costruire, prima del ritiro del titolo abilitativo rilasciato;
- in caso di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o comunicazione inizio lavori asseverata (CILA), al momento della presentazione degli stessi.

4. La rateizzazione del contributo dovuto, nei casi di cui al punto 2, non presuppone alcun atto di assenso da parte del comune. All'atto dell'inoltro della pratica edilizia, o comunque entro il termine previsto per il versamento del contributo, l'interessato, nel comunicare la sua intenzione di avvalersi della rateizzazione, può richiedere al competente ufficio comunale il calcolo degli importi delle singole rate.

5. In caso di rateizzazione l'interessato procede direttamente al versamento della prima rata, nei termini specificati al punto 3, producendo al competente ufficio comunale le ricevute di pagamento nonché la polizza fidejussoria, comprensiva degli interessi legali, per l'importo residuo dovuto.

6. La scadenza delle rate successive alla prima, maggiorate degli interessi legali, decorre dalla data di versamento della prima rata, con scadenza pari a 6, 12 e 18 mesi dal rilascio dell'atto autorizzativo.

7. La suddetta polizza fidejussoria può essere prestata, nei confronti degli Enti pubblici, da parte dei seguenti soggetti: Istituti di credito, Compagnie assicurative, Intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art.107 del D.Lgs.385/1993( T.U.B), Intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art.106 del D. Lgs. 385/1993, all'apposita sezione "abilitati a prestare apposita garanzia nei confronti del Pubblico, ai sensi dell'art.11 del D.M. 29/2009", che siano in possesso dei seguenti requisiti in via continuativa:

- natura giuridica di Società per Azioni;
- oggetto sociale che prevede espressamente l'esercizio di attività di rilascio di garanzie nei confronti del Pubblico;
- capitale sociale interamente versato non inferiore a €1.500,000 e mezzi patrimoniali complessivi non inferiori a € 2.500,000.

8. Non possono essere accettate garanzie finanziarie prestate dai Consorzi di Garanzia Collettiva (c.d. Confidi) in quanto, per loro natura, non possono svolgere attività di garanzia nei confronti del Pubblico.

9. Nella garanzia finanziaria dovranno essere riportate, nello specifico, le seguenti clausole:

- riportare esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 CC e 1957 commi 1e2CC;
- essere intestata a tutti i titolari della pratica edilizia, solidalmente responsabili;
- essere irrevocabile senza il consenso del Comune di Pistoia;
- essere valida fino a comunicazione di svincolo o liberatoria da parte del Comune di Pistoia;
- la rata scaduta dovrà essere escutibile entro 30 (trenta) giorni mediante semplice richiesta scritta da parte del Comune di Pistoia.

10. Per i contributi afferenti le istanze di condono edilizio le rateizzazioni sono disciplinate dalla normativa straordinaria.

11. Nel caso di accertamento di conformità in sanatoria o di procedure sanzionatorie per abusi edilizi è possibile la rateizzazione della quota dell'oblazione alle seguenti condizioni:

- Il rilascio del titolo legittimante dovrà avvenire solo ad avvenuto pagamento dell'ultima rata;
- Il numero massimo di rate è pari a sei da corrispondere in un anno con i relativi interessi legali;
- La quota dell'oblazione dovrà essere corrisposta con la seguente modalità:
  - Entro quindici giorni dalla notifica del provvedimento sanzionatorio dovrà essere corrisposto il 40% della sanzione complessiva e contestualmente dovrà essere richiesta la rateizzazione della parte residua;
  - Valgono le medesime disposizioni di cui al punto 5.

### 13 - Modalità di “monetizzazione” dei posti auto

Con l'esclusione delle nuove costruzioni e ancorché si tratti di interventi disciplinati dall'art.136 della L.R.65/14, per gli edifici esistenti, nei casi di **incremento del carico urbanistico** con riferimento all'art.184 co. 1 della L.R. 65/14, ove previsto dal Regolamento Urbanistico, in caso di impossibilità di realizzazione dei parcheggi pertinenziali, è consentita la “monetizzazione” in considerazione del fatto che la superficie a parcheggio dovuta e derivante dal calcolo di cui alla tabella dell'art. 62 del Regolamento Urbanistico, è monetizzabile con un costo pari a 180,40 € al metro quadro.

Nel caso di frazionamento, ancorché il calcolo preveda per modeste superfici un dimensionamento inferiore, dovrà essere comunque reperito almeno un posto auto per ogni unità immobiliare derivata o corrisposta la relativa monetizzazione.

La “monetizzazione” dei parcheggi non è rateizzabile.

---

Seguono allegati:

Allegato “A” : “modello di autodeterminazione del contributo”;

Allegato “B” : “schema determinazione valore venale difformità edilizie”;

Allegato “C” : “modalità applicative delle sanzioni paesaggistiche ai sensi del D.lvo 42/04”;