

## **Allegato A**

**alla Del.C.C. n° 14 del 28/02/2018**

**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'attività edilizia.**

**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'attività edilizia.**

**TITOLO I – CONTRIBUTI CONCESSORI**

**CAPO I – DISCIPLINA GENERALE**

**Art. 1 - Oggetto del Regolamento**

Il presente regolamento disciplina l'applicazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione (di seguito denominato contributo di costruzione) relativo al permesso di costruire, alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione di inizio lavori, nonché delle relative sanzioni, nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.P.R. 380/2001 e nella L.R. 65/2014 (di seguito indicata con il termine "Legge"), e delle altre disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

Il contributo di costruzione commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione si applica su tutto il territorio comunale in base al presente regolamento.

**Art. 2 – Oneri di urbanizzazione**

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione a quanto stabilito agli artt. 183 e 184 della Legge.

Per incremento di carico urbanistico si intende quello definito all'allegato A del D.P.G.R. 64/R/2013.

**Art. 3 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione**

Ai fini della determinazione del contributo commisurato dall'incidenza delle spese di urbanizzazione di cui agli artt. 183 e 184 della Legge, si applicano le tabelle redatte in conformità a quanto previsto dalla sopra citata legge regionale.

Le tabelle regionali A1, A2, A2bis, A3, A4 allegate al presente regolamento sono aggiornate all'indice medio rilevato dall'ISTAT per l'anno 2017.

Come stabilito all'Art. 184 della Legge gli aggiornamenti si applicano, senza ulteriori atti, alle istanze, segnalazioni e comunicazioni presentate successivamente al 1° gennaio dell'anno seguente.

L'ufficio tecnico, provvede con delibera di Giunta ad approvare annualmente le tabelle aggiornate e a pubblicarle sul sito internet del Comune di Cortona entro il 28 febbraio.

Per le istanze, segnalazioni e comunicazioni presentate successivamente al 1° gennaio ma prima della data di pubblicazione sul sito delle tabelle aggiornate il Responsabile del Procedimento ne darà comunicazione agli interessati che saranno tenuti entro i successivi 30 giorni al versamento della somma dovuta a conguaglio senza l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 192 della Legge. Trascorsi i 30 giorni suddetti alla somma dovuta a conguaglio saranno applicati anche le 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.

#### **Art. 4 – Modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione**

**Destinazione d'uso residenziale — commerciale - turistico/direzionale -agricole:** Il calcolo degli oneri di urbanizzazione verrà eseguito moltiplicando i valori relativi al tipo di intervento, desunto dalle tabelle approvate, per il volume (di progetto) urbanistico così come definito all'Art. 23 del D.P.G.R. 64/R/2013.

**Destinazione d'uso: artigianale/industriale/commerciale all'ingrosso:** Il calcolo degli oneri di urbanizzazione verrà eseguito moltiplicando i valori relativi al tipo di intervento, desunti dalla tabelle approvate, per la superficie utile.

**Oneri verdi - interventi connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo** Agli interventi di mutamento di destinazione d'uso delle destinazioni agricole, ai sensi della L.R. 65/14 art. 83 comma 4° vengono applicati gli importi nelle caselle evidenziate delle tabelle A/1, A/2, A/2his, A/3, A/4

#### **Interventi per annessi agricoli non esenti ai sensi di legge**

Ai sensi dell'art. 191 comma 9 della Legge gli oneri di Urbanizzazione Primaria e secondaria da corrispondere al Comune per gli interventi relativi ad annessi agricoli è pari all'importo degli oneri in zona E della tabella A/1 per 0,60 (60% del volume non residenziale in analogia con il sistema di ragguglio usato per la Snr del D.M.801/77).

**Cambi di destinazione d'uso degli immobili** Nel caso di interventi che comportino incremento dei carichi urbanistici , il contributo è dovuto nella misura corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento. al momento della intervenuta variazione.

#### **Cambi di destinazione d'uso degli immobili senza opere**

In caso di cambio di destinazione d'uso, senza opere, da residenziale ad altra categoria deve essere corrisposto il contributo relativo gli oneri di urbanizzazione individuato nelle tabelle corrispondenti alla nuova destinazione per tale tipo di trasformazione.

Nel caso cambio di destinazione d'uso senza opere fra le varie categorie produttive o da queste a destinazione residenziale non sono dovuti contributi.

**Interventi nei piani per l'edilizia economica e popolare** Per gli interventi nei piani per l'edilizia economica e popolare di cui all'Art. 117 della Legge 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;

**Interventi nei piani per insediamenti produttivi ( ex art. 27 legge 865/71)** Per gli interventi nei piani per insediamenti produttivi di cui all'articolo 118 della Legge, il titolo edilizio è gratuito fatta eccezione per le destinazioni turistiche, commerciali e direzionali per le quali si applica il comma 2 dell'articolo 189 della Legge. Pertanto gli oneri per l'urbanizzazione primaria e la competente quota per la secondaria sono computati per l'intero del costo relativo alla Concessione dell'area in proprietà o in diritto di superficie.

**Edificio unifamiliare** si intende un edificio singolo le cui dotazione di servizi (cucina, bagni, eccetera ) rendano possibile l'abitazione di un solo nucleo familiare. Pertanto ai fini

dell'applicazione della norma di cui articolo 188 comma 2 lett. b) della Legge per edificio unifamiliare deve intendersi non solo la costruzione destinata alle esigenze di una sola famiglia e completamente isolata dalle altre, ma anche quella che, pur costruita in aderenza di altri fabbricati, o avendo in comune con essi muri divisorii, costituisce una struttura edilizia funzionalmente autonoma rispetto alle porzioni di immobili adiacenti quali, ad esempio, le villette a schiera.

**Installazioni di impianti tecnologici** (ripetitori di telefonia cellulare, contenitori di apparecchiature tecniche, etc.) Salve diverse disposizioni dettate da normative statali o regionali, non sono soggetti alla corresponsione di alcun tipo di contributo.

Ai fini della determinazione del volume e della superficie utile si possono tuttavia verificare casi particolari che appare opportuno disciplinare e che di seguito si esplicitano.

## NOTE ESPLICATIVE

### Casi particolari - esemplificazioni

#### **Aumento delle superfici utili senza aumento del volume**

Il volume da prendere in considerazione è quello virtuale percentualizzato sulla base dell'incremento di superficie utile. A titolo esemplificativo:

*Esempio n.1:*

S.U. attuale	S.U. di progetto
100 mq	120 mq
$(120 - 100)/100 = 0,20 = 20\%$	

gli oneri vengono calcolati sul 20% del volume dell'immobile

*Esempio n.2:*

S.U. attuale	Snr attuale	Tot. Sup. convenzionale
60 mq	$60\text{mq} \times 60\% = 36\text{mq}$	96 mq
S.U. di progetto	Snr di progetto	Tot. Sup. convenzionale
80 mq	$40\text{mq} \times 60\% = 24\text{mq}$	104 mq
$(80-60)/60 \times 100 = 0,33 = 33,3\%$		

gli oneri vengono calcolati sul 33,3% del volume dell'immobile

#### **Aumento del numero delle unità immobiliari**

Nel caso della suddivisione di una unità residenziale in due unità con destinazione anch'esse residenziali si considera il solo volume della nuova unità considerando preesistente quella ove rimane il locale originariamente destinato a cucina.

In tutti gli altri casi il volume o la superficie da prendere in considerazione è quella virtuale determinato dividendo il volume o superficie complessivo dell'immobile per il numero delle unità immobiliari che si vengono a creare.

*Esempio n.1:*

Industriale – Artigianale – Commerciale all'ingrosso – Categorie Speciali

Stato attuale	Stato di progetto
1 U.I. 1000 mq	1 U.I. 300 mq 1 U.I. 600 mq 1 U.I. 100 mq
$(120 - 100)/100 = 0,20 = 20\%$	

La superficie su cui vengono applicati gli oneri di urbanizzazione è pari alla superficie virtuale delle due nuove unità immobiliari: in questo caso corrisponde a mq. 666.66.

#### **Art. 5 – 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.

#### **Art. 6 - Determinazione del costo di costruzione**

Il costo di costruzione è determinato secondo quanto stabilito all'Art. 185 della Legge.

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. 7 – Modalità di calcolo del costo di costruzione**

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.

Le percentuali di applicazione ed il costo al mq sono individuati con le modalità di cui alla successiva Tabella D.

Per gli interventi su immobili con destinazione d'uso non residenziale il costo di costruzione è determinato con le modalità di cui alla successiva Tabella D1.

<b>TABELLA " D "</b>
<b>IMMOBILI RESIDENZIALI</b>
CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE €..... (ultimo dato disponibile al.....) (adeguato annualmente con Delibera di Giunta Comunale)
<p><b>1) NUOVA COSTRUZIONE</b></p> <p>PERCENTUALE DEL COSTO DI COSTRUZIONE in base alla caratteristiche tipologiche delle costruzioni:</p> <p>1) Abitazione aventi superficie utile:</p> <p style="margin-left: 20px;">a) superiore a mq. 160 e accessori <math>\geq</math> mq.60.....8%</p> <p style="margin-left: 20px;">b) compreso tra mq. 160 e mq.130 e accessori <math>\leq</math> mq. 55.....7%</p> <p style="margin-left: 20px;">c) compreso tra mq.130 e mq.110 e accessori <math>\leq</math> mq. 50.....7%</p> <p style="margin-left: 20px;">d) compreso tra mq. 110 e mq. 95 e accessori <math>\leq</math> mq.45.....6%</p> <p style="margin-left: 20px;">e) inferiore a mq.95 e accessori <math>\leq</math> mq.40.....6%</p> <p>2) Abitazione aventi caratteristiche di lusso ( D.M. 2.8.1989 ).....10%</p> <p>NOTA: qualora la superficie degli accessori superi quella indicata per ciascuna categoria la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore.</p>
<p><b>2) RISTRUTTURAZIONE</b></p> <p>Per la ristrutturazione si applicano i valori della tabella D sugli importi derivanti da costi presunti calcolati in base alla percentuale del 27% del Costo di Costruzione a mq: di immobile ristrutturato.</p> <p>Al Costo di costruzione così calcolato si applica una riduzione del 50% (art.185 co. 5 L.R.65/2014). Per gli ampliamenti volumetrici si applicano le modalità e gli importi delle nuove costruzioni</p>
<p><b>3) INTERVENTI PER PER I QUALI IL CONTRIBUTO NON SIA ALTRIMENTI DETERMINATO</b></p> <p>Per ogni altra attività di cui all'art.127 comma 9 let.b) per la quale il contributo non sia stato altrimenti determinato lo stesso è stabilito in € 0,00 (zero) ad eccezione degli interventi relativi alla costruzione di campi da tennis e di piscine, per i quali si prevede il pagamento pari alla una quota del 5%. del costo di costruzione determinato in base a computo metrico estimativo con prezzi desunti dal bollettino degli Ingegneri in vigore al momento della presentazione dell'istanza/segnalazione/comunicazione.</p>

<b>TABELLA " D1 "</b>
<b>IMMOBILI NON RESIDENZIALI</b>
CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE
<p><b>1) NUOVA COSTRUZIONE</b></p> <p>Il contributo relativo al costo di costruzione viene calcolato in base alle seguenti percentuali</p>

applicare al costo documentato di costruzione:

- |                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| a) Attività turistica .....   | 3% di detto costo |
| b) Attività commerciali ..... | 5% di detto costo |
| c) Attività direzionali.....  | 5% di detto costo |
| d) industriali.....           | esente            |
| e) artigianali .....          | esente            |

## 2) RISTRUTTURAZIONE

Si applicano le suddette percentuali calcolate in base a computo metrico estimativo con prezzi desunti dal bollettino degli Ingegneri in vigore al momento della presentazione dell'istanza/segnalazione/comunicazione e asseverato dal tecnico.

L'importo che ne deriva è ridotto del 50%.

Per gli ampliamenti volumetrici si applicano le modalità e gli importi delle nuove costruzioni

## 3) INTERVENTI PER PER I QUALI IL CONTRIBUTO NON SIA ALTRIMENTI DETERMINATO

Gli impianti di distribuzione carburanti sono assimilati alle attività commerciali e sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione solo per la parte edificata. Il contributo relativo al costo di costruzione si applica, oltre che alla parte edificata, anche alla superficie inedita effettivamente utile allo svolgimento dell'attività, ed è determinato in misura pari al 5% dell'importo totale delle opere, comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture, risultante da apposito computo metrico estimativo con prezzi desunti dal bollettino degli Ingegneri in vigore al momento della presentazione dell'istanza/segnalazione/comunicazione e asseverato a firma del progettista e/o direttore dei lavori.

Depositi di merci o di materiali a cielo libero sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione solo per la parte edificata, con riferimento alla tariffa relativa al tipo di attività esercitata. Il contributo relativo al costo di costruzione si applica, oltre che alla parte edificata, anche alla superficie inedita effettivamente utile allo svolgimento dell'attività, ed è determinato in misura pari al 5% dell'importo totale delle opere comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture, risultante da apposito computo metrico estimativo con prezzi desunti dal bollettino degli Ingegneri in vigore al momento della presentazione dell'istanza/segnalazione/comunicazione e asseverato a firma del progettista e/o direttore dei lavori..

Per ogni altra attività per la quale il contributo non sia stato altrimenti determinato lo stesso è stabilito in € 0,00 (zero) ad eccezione degli interventi relativi alla costruzione di campi da tennis e di piscine, per i quali si prevede il pagamento pari alla una quota del 5%, del costo di costruzione determinato in base a computo metrico estimativo con prezzi desunti dal bollettino degli Ingegneri in vigore al momento della presentazione dell'istanza/segnalazione/comunicazione e asseverato a firma del progettista e/o direttore dei lavori. Questo contributo non è dovuto in caso di piscine destinate ad attività turistico-ricettive, compreso gli agriturismi.

## NOTE ESPLICATIVE

### Nuova edificazione

#### **Destinazione Residenziale, Commerciale, Turistico/Direzionale**

Il calcolo del contributo relativo al costo di costruzione dovrà essere eseguito seguendo fedelmente il percorso logico proposto dalla scheda approvata con D.M.10.05.77. (Allegato 2) Al tal fine si riportano di seguito alcuni chiarimenti:

- a) Superficie utile abitabile (Sua): si intende quella definta all' Art. 12 del D.P.G.R. 64/R/2013.
- b) Superficie non residenziale (Snr): si intende quella definta all' Art. 13 del D.P.G.R. 64/R/2013.
- e) Superficie complessiva (Sc): si intende la superficie compalla quale si applica il costo unitario a mq, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% della superficie non residenziale ( $Sc = Sua + 60\%Snr$ )

Una volta calcolata la superficie complessiva (Sc), si dovranno calcolare gli incrementi.

Per il calcolo degli incrementi relativi alla superficie utile abitabile e per quelli riguardanti i servizi ed accessori della parte residenziale, sarà sufficiente seguire il percorso della scheda allegata al D.M.10.05.77.

Per il calcolo dell'incremento relativo a caratteristiche particolari, si dovrà far riferimento alle seguenti caratteristiche:

- Più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di 3 piani sopraelevati;
- Scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o di incendi;
- Altezza libera netta di piano superiore a quella minima prescritta da norme regolamentari;
- Piscina coperta o scoperta a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;
- Alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

Per ciascuna delle caratteristiche di cui sopra si dovrà considerare un incremento pari ai 10%. In base al totale degli incrementi si calcola il costo (C) a mq, come riportato nella seguente tabella:

Classe I	Percentuale di incremento fino a 5 inclusa	Maggiorazione 0%
Classe II	Percentuale di incremento da 5 a 10 inclusa	Maggiorazione 5%
Classe III	Percentuale di incremento da 10 a 15 inclusa	Maggiorazione 10%
Classe IV	Percentuale di incremento da 15 a 20 inclusa	Maggiorazione 15%
Classe V	Percentuale di incremento da 20 a 25 inclusa	Maggiorazione 20%
Classe VI	Percentuale di incremento da 25 a 30 inclusa	Maggiorazione 25%
Classe VII	Percentuale di incremento da 30 a 35 inclusa	Maggiorazione 30%
Classe VIII	Percentuale di incremento da 35 a 40 inclusa	Maggiorazione 35%
Classe IX	Percentuale di incremento da 40 a 45 inclusa	Maggiorazione 40%
Classe X	Percentuale di incremento da 45 a 50 inclusa	Maggiorazione 45%
Classe XI	Percentuale di incremento oltre il 50%	Maggiorazione 50%

Il costo di costruzione dell'edificio sarà quindi il prodotto del costo a mq. (C) per la superficie complessiva (Sc) o (nel caso che l'edificio comprenda una parte turistico/ commerciale/ direzionale inferiore al 50% del volume complessivo) per la superficie complessiva (Sc) + la superficie totale (St).

Il calcolo del contributo è dato moltiplicando il costo di costruzione dell'edificio per la percentuale prevista nella seguente TABELLA D

- 1) Abitazione aventi superficie utile:
- a) superiore a mq. 160 e accessori  $\geq$  mq.60 8%
  - b) compresa tra mq. 160 e mq.130 e accessori  $\leq$  mq. 55 7%
  - c) compresa tra mq. 130 e mq.110 e accessori  $\leq$  mq. 50 7%
  - d) compresa tra mq. 110 e mq. 95 e accessori  $\leq$  Mq.45 6%
  - e) inferiore a mq.95 e accessori  $\leq$  mq.40 6%
- 2) Abitazione aventi caratteristiche di lusso ( D.M. 2.8.1989 ) 10%



NOTA: qualora la superficie degli accessori superi quella indicata per ciascuna categoria la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore.

### **Destinazione turistico, commerciale, direzionale nei casi non previsti dal D.M. 10/05/1977**

Il contributo relativo al costo di costruzione viene calcolato in base alle seguenti percentuali applicate al costo documentato di costruzione desunto dal computo metrico estimativo con prezzi desunti dal Bollettino degli Ingegneri in vigore al momento della presentazione dell'istanza/segnalazione/comunicazione, redatto dal tecnico, che dovrà indicare ogni singola voce di intervento e relativo prezzo unitario, il Comune si riserva la facoltà di verificare i prezzi di mercato

- |                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| a) Attività turistica   | 3% di detto costo |
| b) Attività commerciali | 5% di detto costo |
| c) Attività direzionali | 5% di detto costo |
| d) Attività industriali | esente            |
| e) Attività artigianali | esente            |

### **Ristrutturazione**

#### **Destinazione Residenziale**

Il costo dell'intervento viene determinato come di seguito: Per la ristrutturazione si applicano i valori della tabella D sugli importi derivanti da costi presunti calcolati in base alla percentuale del 27% del Costo di Costruzione a mq. di immobile ristrutturato.

*Esempio 1:*

Appartamento di 125 mq + 30 mq di accessori

Superficie ristrutturata 30mq

Costo di costruzione da versare:

$(mq.30 \times 27\% \text{ del C.C. } \times \text{ percentuale Tab.D}) \times 50\% =$

$= (mq.30 \times €175,73 \times 0,27 \times 0,07) \times 0,5 = € 49,82$

#### **Destinazione turistico commerciale e direzionale**

Per gli interventi di ristrutturazione si applica la tabella D previste per la nuova edificazione applicando la percentuali sul costo derivante da computo metrico estimativo con prezzi desunti dal Bollettino degli Ingegneri in vigore al momento della presentazione dell'istanza/segnalazione/comunicazione, redatto dal tecnico, che dovrà indicare ogni singola voce di intervento e relativo prezzo unitario. L'importo derivante dovrà essere ridotto del 50%. (Il Comune si riserva la facoltà di verificare i prezzi di mercato).

*Esempio 2:*

Totale importo delle opere come da computo metrico: €16.000.000

Costo di Costruzione =  $(16.000,000 \times 0,03) / 2 = € 240,00$

#### **Impianti sportivi privati**

Relativamente CAMPI DA TENNIS privati e PISCINE private si prevede il pagamento della sola quota afferente al costo di costruzione pari al 5%. Il costo di costruzione deve essere determinato con apposito computo metrico estimativo redatto dal tecnico incaricato.

## **Interventi per annessi agricoli non esenti ai sensi di legge**

Per tali interventi non è dovuto Costo di Costruzione.

## **Interventi nei piani per l'edilizia economica e popolare**

Per gli interventi nei piani per l'edilizia economica e popolare di cui all'Art. 117 della Legge non è dovuto il costo di costruzione.

## **Art. 8 – Esenzioni dal contributo e contributi agevolati**

I casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione sono disciplinati dalla legge statale e regionale.

## **Art. 9 – Modalità di pagamento**

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 maggiorata della somma relativa alle sanzioni di cui all'art. 192 della Legge, applicate alla sola somma dovuta a conguaglio.

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 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.

## **Per le SCIA e Comunicazioni di attività Edilizia libera:**

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 190 della Legge il contributo dovuto in relazione al permesso di costruire dovrà:

- essere calcolato dal tecnico;
- essere corrisposto al Comune preventivamente alla presentazione della segnalazione/comunicazione;

La ricevuta della quietanza dell'avvenuto versamento dovrà essere consegnata all'Ufficio Urbanistica per le necessarie registrazioni all'atto della presentazione della SCIA/CILA.

Il calcolo del contributo predisposto dal progettista deve essere corredato degli elaborati di seguito elencati:

a) CALCOLO PER INTERVENTI CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

- Schema planimetrico del calcolo dei volumi con indicazione delle dimensioni in pianta ed in sezione;
- Schema per la determinazione del costo di costruzione;
- Schema per la determinazione del costo di costruzione per i soli interventi di ristrutturazione edilizia;

b) CALCOLO PER INTERVENTI CON DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE E TURISTICO/DIREZIONALE

- Schema planimetrico del calcolo dei volumi con indicate le dimensioni in pianta ed in sezione;
- Schema per la determinazione del costo di costruzione nel caso l'edificio comprenda ambienti per attività commerciale/turistico/direzionale in misura inferiore al 25% del fabbricato;
- Computo metrico estimativo sia per interventi di ristrutturazione che di nuova edificazione che non rientri nei casi previsti al punto precedente.

c) CALCOLO PER INTERVENTI CON DESTINAZIONE D'USO INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIO ALL'INGROSSO

- Schema planimetrico del calcolo delle Su di calpestio con indicate le dimensioni in pianta;

d) CALCOLO PER IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI: PISCINE, CAMPI DA TENNIS

- Computo metrico estimativo;

e) CALCOLO PER INTERVENTI DI CAMBIO DI DESTINAZIONE DA AGRICOLA AD ALTRA

Si applicano gli stessi criteri descritti ai precedenti punti

f) CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE

In caso di cambio di destinazione d'uso, senza opere, da residenziale ad altra categoria deve essere corrisposto il contributo relativo gli oneri di urbanizzazione individuato nelle tabelle corrispondenti alla nuova destinazione per tale tipo di trasformazione

Nel caso cambio di destinazione d'uso senza opere fra le varie categorie produttive o da queste a destinazione residenziale non sono dovuti contributi

**Per i Permessi di costruire:**

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 190 della Legge il contributo dovuto in relazione al permesso di costruire dovrà:

- essere calcolato dal Comune all'atto del rilascio: l'importo verrà reso noto mediante comunicazione al proprietario od avente titolo ed al tecnico, nella quale saranno indicate le modalità di pagamento dei contributi e le modalità per il ritiro del P.d.C e gli eventuali ulteriori documenti necessari per il ritiro;
- essere corrisposto al Comune preventivamente al ritiro del permesso di costruire.

Alla richiesta di permesso di costruire dovranno essere allegati, a seconda del tipo di intervento gli atti indicati per la SCIA/CILA.

La ricevuta della quietanza dell'avvenuto versamento dovrà essere consegnata all'Ufficio Urbanistica all'atto del ritiro del Permesso di Costruire.

Il pagamento dei contributi potrà avvenire in unica soluzione e dovrà essere versato prima del ritiro del P.d.C o della presentazione della segnalazione/comunicazione, da effettuare:

- tramite versamento sul C.C.P n° 13469523 intestato a COMUNE DI CORTONA Servizio Tesoreria con indicato chiaramente gli estremi dell'intervento a cui si riferiscono (PdC/SCIA/CILA) e la tipologia del versamento (urb. I —ub. II — Costo Costruzione — Sanzioni- oneri verdi).

- tramite versamento anche in unica soluzione presso la Tesoreria del Comune di Cortona con indicato chiaramente gli estremi dell'intervento a cui si riferiscono (PdC/SCIA/CILA) e la tipologia del versamento (urb. I — ub. II — Costo Costruzione — Sanzioni- oneri verdi).

Il contributo di cui sopra può essere rateizzato secondo le modalità specificate al successivo articolo 10. In tale ipotesi, gli obbligati sono tenuti a prestare al comune idonee garanzie fideiussorie.

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

#### **Art. 10 – Rateizzazione**

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

- la prima rata, con versamento pari al 25% del contributo effettuato prima del ritiro del permesso di costruire o della presentazione della SCIA o comunicazione di attività edilizia libera;
- la seconda rata, con versamento pari al 15% del contributo da effettuare entro i 6 mesi successivi alla data del primo versamento;
- la terza rata, con versamento pari al 15% del contributo da effettuare entro i 12 mesi successivi alla data del primo versamento;
- la quarta rata, con versamento pari al 15% del contributo da effettuare entro i 18 mesi successivi alla data del primo versamento.
- la quinta rata, con versamento pari al 15% del contributo da effettuare entro i 24 mesi successivi alla data del primo versamento.
- la sesta ed ultima rata, con versamento pari al 15% del contributo da effettuare entro i 30 mesi successivi alla data del primo versamento.

Le rate non possono essere di importi inferiori a € 200,00.

L'interessato può comunque decidere di saldare anticipatamente quanto dovuto.

La rateizzazione del contributo di cui all'art. 183 della Legge comporta la costituzione di idonee garanzie fideiussorie in favore dell'Amministrazione Comunale a copertura dell'importo corrispondente alla somma della II, III, IV, V e VI rata del contributo.

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:

- 1) 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;
- 2) La durata di validità della polizza deve essere pari a 4 anni e comunque estesa fino al momento dello svincolo della medesima, che potrà avvenire esclusivamente con la restituzione degli originali e la dichiarazione liberatoria da parte dell'ufficio competente.
- 3) L'importo garantito deve corrispondere al totale degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, dedotto l'importo della 1° rata.
- 4) La garanzia fidejussoria può essere prestata esclusivamente per mezzo di polizza assicurativa emessa da Compagnia primaria di Assicurazione autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni dall'ISVAP (istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo), ovvero da fideiussione bancaria emessa da Istituto di Credito iscritto all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia.
- 5) la polizza deve prevedere il foro di Arezzo quale sede di eventuali future controversie.

#### **Art. 11 – Ritardato o omesso pagamento**

Nel caso di pagamento del contributo in unica soluzione il ritardato o omesso pagamento comporta l'applicazione delle disposizioni elencate all'art. 192 della L.R. 65/14.

Nel caso di pagamento del contributo in forma rateizzata, il ritardato o omesso pagamento di ogni singola rata comporta, così come previsto dall'art. 192 della L.R. 65/14 comma 5, l'escussione immediata e diretta, per ciascuna rata, della garanzia prestata senza applicazione della sanzione prevista dal medesimo articolo.

Sempre nel caso di pagamento del contributo in forma rateizzata, qualora dopo la scadenza dei termini di pagamento e prima del versamento della somma dovuta da parte dell'Istituto garante, l'intestatario del titolo edilizio provveda egli stesso al versamento, questo sarà maggiorato, ai sensi di quanto disposto dall'art. 192 comma 1 della L.R. 65/14.

Qualora l'Istituto garante ritardi nel versare la somma dovuta al Comune nei termini di cui all'art. 22, comma 1, punto 6 del presente regolamento, verranno applicati nei confronti dell'Istituto gli interessi di mora a decorrere dalla scadenza del termine di cui sopra. Quanto sopra dovrà essere riportato nella polizza fidejussoria.

Nel caso che le scadenze dei contributi ricadano in giorno festivo o di sabato, il pagamento può essere procrastinato al primo giorno non festivo, senza incorrere in alcuna sanzione.

## **CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SCOMPUTI**

#### **Art. 12 – Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo oneri (nel Permesso di Costruire)**

Nell'ambito 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 163/2006,

funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio può essere effettuata dal titolare del permesso di costruire.

Il titolare del permesso di costruire o della SCIA quindi può, in alternativa al pagamento dei soli oneri di urbanizzazione (con esclusione del contributo sul costo di costruzione se dovuto) e fino alla concorrenza dei medesimi, eseguire direttamente le opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, secondo le modalità fissate dal Comune.

Al fine di ottenere lo scomputo di cui al punto precedente, l'istanza tesa ad ottenere lo scomputo e l'autorizzazione all'esecuzione delle suddette opere deve essere corredata del progetto completo delle opere di urbanizzazione da eseguirsi, redatto da un tecnico abilitato. Nel progetto dovrà essere compresa una relazione sull'intervento, dettagli grafici delle sovrastrutture e dei sottoservizi interessati, nonché un computo metrico estimativo, redatto sulla base dei prezzi desunti dall'ultimo prezziario regionale della Toscana.

Il progetto dovrà comunque riguardare opere di urbanizzazione previste dal Regolamento Urbanistico e comunque opere per le quali si riconosce l'interesse pubblico.

La Giunta Comunale procede a mezzo di specifico atto all'approvazione del progetto con contestuale autorizzazione allo scomputo parziale o totale degli oneri concessori, previo inserimento dell'opera del Piano degli Investimenti (quest'ultimo se necessario).

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

Il Soggetto Attuatore, se autorizzato allo scomputo totale o parziale degli oneri, dovrà:

- sottoscrivere specifico 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. Lo svincolo della polizza presentata a garanzia della corretta esecuzione degli interventi sarà disposta dopo il collaudo delle opere.

### **Art. 13 – Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione nelle zone Cxxxn e Dxxxn soggette a formazione di piani attuativi**

Ai sensi dell'Art. 191 co.5 della Legge, per tutti gli interventi previsti in zone di espansione 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.

Nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione risulti inferiore a quello degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, della differenza dovrà esserne dato atto nella convenzione e il soggetto attuatore dovranno provvedere all'integrazione finanziaria delle differenze.

La realizzazione delle suddette opere all'interno di piani urbanistici attuativi 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.

La convenzione, da approvare preventivamente da parte del Consiglio Comunale dovrà stabilire quali aree debbano essere cedute e quali, eventualmente da assoggettare ad uso pubblico.

**Art. 14 – Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione nelle zone Br xxxn e tutti i comparti diversi da zone Cxxxn e Dxxxn soggetti a formazione di piani attuativi**

Le opere di urbanizzazione primaria relative ai comparti Brxxxn e comunque di tutti quei comparti non contemplati all'Art. 13, ma sottoposti a piano attuativo, sono eseguite a cura dei privati proponenti.

Le opere di urbanizzazione da realizzare, secondo quanto indicato nella specifica scheda di comparto, dovranno essere corredate del progetto completo, redatto da un tecnico abilitato, e autorizzate dal Consiglio Comunale contestualmente all'adozione del Piano Attuativo.

Nel progetto dovrà essere compresa una relazione sull'intervento, dettagli grafici delle sovrastrutture e dei sottoservizi interessati, nonché un computo metrico estimativo, redatto sulla base dei prezzi desunti dall'ultimo prezzario regionale della Toscana.

L'eventuale scomputo dei soli oneri di urbanizzazione primaria potrà essere autorizzato dal Consiglio Comunale soltanto previo riconoscimento dell'interesse pubblico ed inserimento dell'opera nel Piano degli Investimenti (quest'ultimo se necessario).

Il progetto delle opere di urbanizzazione da scomputare potrà riguardare anche opere per le quali non si prevede la cessione all'Amministrazione Comunale ma solo l'istituzione di servitù di uso pubblico.

Il Soggetto Attuatore, se autorizzato allo scomputo totale o parziale degli oneri, dovrà:

sottoscrivere specifica convenzione, secondo lo schema preventivamente approvato dal Consiglio 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 Piano Attuativo le opere di urbanizzazione previste dal progetto o comunque prima della presentazione dell'attestazione di agibilità/abitabilità degli immobili oggetto di titolo abilitativo;

produrre specifica e adeguata polizza fidejussoria o cauzione a garanzia della corretta esecuzione delle opere. Lo svincolo della polizza presentata a garanzia della corretta esecuzione degli interventi sarà disposta dopo il collaudo delle opere.

La realizzazione delle suddette opere all'interno di piani urbanistici attuativi 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.

La convenzione, da approvare preventivamente da parte del Consiglio Comunale dovrà stabilire quali aree debbano essere cedute e quali, eventualmente da assoggettare ad uso pubblico.

**Art. 15 – Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione nei comparti della disciplina della perequazione sottoposti ad intervento diretto convenzionato. (sottozone Bc, ecc.)**

Nelle zone di espansione soggette ad intervento diretto convenzionato la convenzione, da approvare preventivamente da parte del Consiglio Comunale dovrà stabilire quali aree debbano essere cedute e quali, eventualmente da assoggettare ad uso pubblico.

Le opere di urbanizzazione primaria relative ai comparti in oggetto sono eseguite a cura dei privati proponenti.

Le opere di urbanizzazione da realizzare, secondo quanto indicato nella specifica scheda di comparto, dovranno essere corredate del progetto completo, redatto da un tecnico abilitato, e autorizzate dal Consiglio Comunale contestualmente all'approvazione delle bozze di convenzione.

Nel progetto dovrà essere compresa una relazione sull'intervento, dettagli grafici delle sovrastrutture e dei sottoservizi interessati, nonché un computo metrico estimativo, redatto sulla base dei prezzi desunti dall'ultimo prezzo regionale della Toscana.

Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione non è di norma concesso. L'eventuale eccezionale scomputo dei soli oneri di urbanizzazione primaria potrà essere autorizzato dal Consiglio Comunale soltanto previo riconoscimento dell'interesse pubblico ed inserimento dell'opera nel Piano degli Investimenti (quest'ultimo se necessario).

Il Soggetto Attuatore dovrà in ogni caso:

- sottoscrivere specifica convenzione, secondo lo schema preventivamente approvato dal Consiglio 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 Piano Attuativo le opere di urbanizzazione previste dal progetto o comunque prima della presentazione dell'attestazione di agibilità/abitabilità degli immobili oggetto di titolo abilitativo;
- produrre specifica e adeguata polizza fidejussoria o cauzione a garanzia della corretta esecuzione delle opere. Lo svincolo della polizza presentata a garanzia della corretta esecuzione degli interventi sarà disposta dopo il collaudo delle opere.

La realizzazione delle suddette opere all'interno del comparto 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.

La convenzione, da approvare preventivamente da parte del Consiglio Comunale dovrà stabilire quali aree debbano essere cedute e quali, eventualmente da assoggettare ad uso pubblico.

#### **Art. 16 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione e garanzie per l'esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione**

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui agli art. 12, 13, 14 e 15 avverrà sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale secondo le modalità che saranno di volta in volta stabilite dalla convenzione/atto d'obbligo e deve essere completata entro i termini di ultimazione dei lavori oggetto del permesso a costruire (nei casi di cui agli Artt. 12 e 15) o nei termini di validità del piano attuativo (nei casi di cui agli Artt. 13 e 14) e comunque prima della presentazione dell'attestazione di agibilità/abitabilità degli immobili oggetto di titolo abilitativo.

All'atto di ultimazione dei lavori il direttore dei lavori provvederà a depositare apposito Certificato di Regolare esecuzione delle opere corredato di tutti i nulla osta alla presa in carico da parte degli Enti competenti e delle planimetrie riportanti l'esatta ubicazione dei sottoservizi. Successivamente l'Ufficio Tecnico Comunale rilascerà apposito certificato di collaudo e si procederà alla consegna delle opere stesse al Comune e lo stesso Ufficio Tecnico provvederà a svincolare la garanzia prestata.



Nel caso di opere di urbanizzazione minime a garantire la friubilità del comparto e non sottoposte a cessione all'Amministrazione Comunale, nè soggette a scomputo, le stesse, non saranno soggette a collaudo da parte della Amministrazione Comunale ma collaudate da tecnico abilitato come previsto dall'art. 149 della L.R. 65/2014 s.m.i. contestualmente alla fine dei lavori.

A garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, dovrà essere prodotta apposita garanzia fidejussoria prestata esclusivamente per mezzo di polizza assicurativa emessa da istituto bancario o assicurativo abilitato di importo pari all'importo dei lavori da eseguire, maggiorato di una quota pari al 5% per ogni anno concesso per la loro esecuzione 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.

Qualora le opere insistano su aree non di proprietà del Comune dovrà essere provveduto a cedere al Comune anche le aree interessate dall'intervento e, nel caso di infrastrutture a rete, potrà essere presa in considerazione, in luogo della cessione dell'area, la costituzione di un diritto di servitù in favore del Comune.

Qualora all'atto del collaudo le opere realizzate non rispondano alle norme e prescrizioni tecniche del capitolato, sarà proceduto, con provvedimento motivato, all'incameramento della somma garantita che sarà utilizzata per rendere le opere funzionali, salva la restituzione delle somme non utilizzate.

La realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione è regolamentata per ogni altro aspetto non contemplato dal presente articolo dalle norme vigenti in materia di appalto di opere pubbliche.

#### **Art.17 -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, 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 simili negli ultimi 2 anni.

L'importo totale delle opere di urbanizzazione realizzate deve risultare dall'elenco prezzi e dai computi metrici estimativi allegati ai progetti presentati 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.

## **TITOLO II – VIGILANZA E SANZIONI**

### **Art.18 - 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.

Scopo del presente regolamento è stabilire 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.19 - 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.

### **Art.20 - 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, occorre fare riferimento alle seguenti modalità di calcolo.

Il valore venale dell'immobile conseguente la realizzazione dell'abuso, è determinato mediante perizia giurata di stima redatta da tecnico abilitato, atta a valutare, caso per caso, l'effettivo aumento di valore venale del medesimo, in conseguenza dell'abuso. L'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base della complessità dell'abuso e della perizia stessa, potrà avvalersi dall'agenzia per il territorio al fine di validare la perizia redatta dal tecnico esterno o redarre una controperizia che confermi l'aumento di valore venale stabilito nella perizia stessa.

### **Art.21 - Modalità di calcolo delle sanzioni di cui art. 209, c. 6 della Legge (attestazione di conformità in sanatoria)**

Per la determinazione delle sanzioni di cui 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.

#### **Art.22 - 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.)**

Per gli *“Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali”*, di cui all'art. 31 del D.P.R. 380/2001, ove alla scadenza del termine assegnato con ordinanza dirigenziale non sia provveduto all'ottemperanza con la demolizione delle opere abusive ed alla rimessa in pristino dello stato originario dei luoghi, il comune irroga una sanzione amministrativa pecuniaria come stabilito all'Art. 196 della Legge.

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 l'Ufficio Tecnico provvederà caso per caso a determinare la misura della sanzione in ragione della natura del reato, delle superfici o volumi realizzati, delle caratteristiche dei materiali utilizzati, ecc.

Il mancato pagamento di quanto dovuto alla scadenza prevista comporterà la riscossione coattiva a mezzo ruolo.

#### **Art.23 - Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità e con variazioni essenziali (art. 199 della Legge)**

*Si applica l'art. 199 della Legge.*

#### **Art.24 - Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa (art. 200 della Legge)**

Si applica l'art. 200 della legge.

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 di settore 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.25 - Mutamenti della destinazione d'uso senza opere edilizie in assenza o in difformità da SCIA (art. 202 della Legge)**

La sanzione di cui alla lett. a) dell'Art. 202 co.1 della Legge 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) dell'Art. 202 co.1 è così determinata:

- fino a 500 mq di terreni ineditati utilizzati difformemente: la sanzione è dovuta nella misura minima, pari a euro 600,00.
- Oltre 3.000 mq di terreni ineditati 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.

### **Art. 26 - Disposizioni finali**

la normativa nazionale e regionale intervenuta successivamente al presente regolamento costituisce contestuale aggiornamento degli articoli che si dovessero trovare in contrasto con essa.

In caso di modifiche o integrazioni della normativa sovraordinata, che non richiedano specifici atti di adeguamento, le norme sopravvenute si intendono direttamente recepite nel presente Regolamento, anche in assenza di esplicito atto amministrativo.