



Comune di San Casciano in Val di Pesa

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE, APPLICAZIONE E PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL COSTO DI COSTRUZIONE, PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI CUI ALL'ART.16 COMMA 4 LETT. D - TER DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I., PER LA MONETIZZAZIONE PARCHEGGI E CRITERI DI DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI IN MATERIA EDILIZIA E PAESAGGISTICA

Approvati con deliberazione G.C. n. 2 del 4/01/2010 e modificati con deliberazioni G.C. n. 24/2010, n. 73/2010.

Ratifica con deliberazione C.C. n. 103 del 27/10/2010.

Modificati con deliberazione G.C. n. 267/2010, con deliberazione C.C. n. 8 del 4/03/2013 e con deliberazione C.C. n. 9 del 24/2/2014.

Modificati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 30/05/2022, con deliberazione C.C. n. 34 del 18/04/2024 e con deliberazione C.C. n. 5 del 23/02/2026

TITOLO I

CAPO I

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE, APPLICAZIONE E PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL COSTO DI COSTRUZIONE

PREMESSA

ART. 1-DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE

ART. 2-DETERMINAZIONE “ONERI VERDI”

ART. 3-INTERVENTI DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE

ART. 4-DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

ART. 5-CRITERI GENERALI DI APPLICAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL COSTO DI COSTRUZIONE

ART. 6-CRITERI PER LO SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

ART. 7-EDILIZIA CONVENZIONATA

ART. 8-PROCEDURE D.Lgs 50/2016

ART. 9-VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 10-MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO

ART. 11-RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO

ART. 12-NORME DI SALVAGUARDIA

CAPO II

ART. 13-CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

CAPO III

ART. 14-MONETIZZAZIONE PARCHEGGI

ALLEGATO A

CRITERI E METODOLOGIE PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE DI CARATTERE EDILIZIO

ALLEGATO B

CRITERI E METODOLOGIE PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PAESAGGISTICHE

TITOLO I

CAPO I

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE, APPLICAZIONE E PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL COSTO DI COSTRUZIONE

PREMESSA

L'art. 183 della LR 65/2014 s.m.i. stabilisce quali sono gli interventi edilizi ed i mutamenti della destinazione d'uso per i quali, nel rispetto di quanto disciplinato dagli artt. 184 e 185 della stessa legge, è prevista la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché del costo di costruzione.

L'art. 16 comma 4 del D.P.R. 380/2001 stabilisce che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche regionali definite per classi di comune in relazione:

- a. all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b. alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c. alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d. ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dell'art. 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1 lettera d), anziché quelli di nuova costruzione (L.164/2014);
- d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. (L. 164/2014);

Con legge 43/2016 la Regione Toscana, allo scopo di recepire la norma di principio statale, ha modificato l'art. 184 della LR 65/2014 e s.m.i. inserendo l'art. 5 bis ed ha stabilito che i criteri per l'attuazione del disposto legislativo statale (art. 16, c.4 lett. d) ter del DPR 380/2001) dovranno essere definiti con deliberazione della Giunta Regionale.

Art. 1

DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti, ai sensi dell'art. 184 della LR 65/2014 e s.m.i., in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione degli interventi previsti dall'articolo stesso.
2. L'allegato A del DPGR 39/R/2018 definisce quali sono gli interventi che comportano **incremento di carico urbanistico**:
3. Gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti nei casi previsti dall'art.188, comma 1 e comma 3 della LR 65/014 e s.m.i., ma anche nei casi in cui:
 - a) non si verifica un incremento del carico oppure lo stesso rimane invariato;
 - b) non si verifica un incremento di superficie utile (come definita dal DPGR 39/R/2018)
4. I cambi di destinazione d'uso di immobili e/o unità immobiliari, anche se eseguiti con assenza di opere, sono soggetti alla corresponsione di oneri di urbanizzazione quando implicano un passaggio tra categorie funzionali differenti che comporta un incremento del carico urbanistico.
5. L'importo degli oneri di urbanizzazione si ottiene, in attesa delle nuove deliberazioni regionali, moltiplicando i parametri di seguito indicati contenuti nelle Tabelle parametriche che erano allegate alla LR 1/2005 e s.m.i.:
 - a. costo medio regionale;
 - b. coefficiente territoriale pari a 1,04 per il Comune di San Casciano V.P.;
 - c. coefficiente di variazione così come previsto dall'art. 191, comma 2 della LR 65/2014 e s.m.i.;
 - d. parametri relativi agli interventi edilizi di cui alla Tab. C;
6. Il costo medio comunale è dato dal prodotto dei primi tre parametri sopra indicati. Dal prodotto del costo medio comunale - per i parametri della Tab. C si ottengono gli importi unitari da applicare alle volumetrie o alle superfici oggetto dei vari interventi edilizi.
7. L'art. 191 della LR 65/2014 prevede che il comune determini, sulla base della deliberazione della Giunta regionale, per le diverse parti del territorio, l'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in riferimento agli effetti urbanistici ed ambientali in base a:
 - a) differenze fra i costi effettivi delle opere di urbanizzazione praticati nel comune ed i costi medi aggiornati risultanti dalle tabelle regionali;
 - b) entità degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione previsti dai programmi poliennali delle opere pubbliche comunali;
 - c) tipologie degli interventi di recupero, garantendo la differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anziché quelli di nuova costruzione anche ai sensi di quanto disposto dall'articolo 147, comma 4-bis, del D.P.R. 380/2001;
 - d) destinazione d'uso;
 - e) stato di consistenza delle opere di urbanizzazione esistenti nelle diverse parti del territorio comunale.

L'incidenza dei singoli fattori non può determinare variazioni superiori al 90 per cento dei valori medi definiti in base alla deliberazione della Giunta regionale.

8. Rispetto a quanto sopra detto nel corso degli anni l'Amministrazione comunale ha deliberato la diversa applicazione del coefficiente di variazione sopra detto dando evidenza in particolar modo al fatto che:

- il costo effettivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in linea di massima, è stato stimato uguale per tutto il territorio comunale, indipendentemente dalla collocazione, dalla zona omogenea in cui ricade l'intervento nonché dal tipo di insediamento, è stato adottato un unico valore che ha origine dai costi medi regionali;
- favorendo il recupero del patrimonio edilizio esistente anziché la nuova costruzione;

9. Nel rispetto di quanto previsto dalla Tab. C, che era allegata alla LR 1/2005 e s.m.i, i parametri relativi ai vari interventi sul patrimonio edilizio esistente vengono aumentati del 50% qualora comportino il mutamento della originaria destinazione residenziale.

10. In base al combinato disposto degli artt. 184, comma 1, lett. a) della LR 65/2014 e s.m.i. con gli art. 10, 23 e 24 del DPGR 39/R/2018 costituiscono parametro di riferimento per il calcolo degli oneri di urbanizzazione:

- a) la Superficie edificabile di cui al DPGR 39/R/2018 per le nuove costruzioni;
- b) la Superficie edificabile di cui al DPGR 39/R/2018, corrispondente alla superficie utile (SU) in aumento/ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso.

Il parametro della superficie ($\text{€} \cdot \text{mq}$) viene utilizzato per le seguenti destinazioni: industriale, artigianale e commercio all'ingrosso.

- c) il Volume (V) di cui al DPGR 39/R/2018 corrispondente alla superficie utile (SU) in aumento/ampliamento e/o oggetto di cambio di destinazione d'uso per l'altezza utile (HU) del locale oggetto di intervento.

Il parametro della superficie ($\text{€} \cdot V$) viene utilizzato per le seguenti destinazioni: residenziale, commerciale, turistico-ricettiva, direzionale, di servizio.

- d) il Volume Virtuale (V_v) di cui al 39/R/2018 corrispondente alla superficie utile (SU) in aumento/ampliamento e/o oggetto di cambio di destinazione d'uso per l'altezza virtuale stabilita dall'art. 24 del regolamento sopra detto. Il parametro della superficie ($\text{€} \cdot V_v$) viene utilizzato per il calcolo degli oneri di urbanizzazione relativi agli interventi, il cui parametro di calcolo generalmente è il volume (residenziale, commerciale, turistico-ricettivo, direzionale, di servizio) ma che, a causa della rilevante altezza (superiore a 3,00 ml) degli immobili, può dar luogo ad importi eccedenti se commisurati rispetto all'incremento del carico urbanistico effettivamente prodotto dall'intervento o dalla modifica della destinazione d'uso.

11. Per i cambi di destinazione d'uso senza opere vengono applicati gli importi previsti dalle Tabelle per il caso specifico, in riferimento alla destinazione finale.

12. Per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché per gli oneri verdi, relativi agli insediamenti di tipo residenziale, commerciale, turistico-ricettivo, direzionale e di servizio, occorre moltiplicare il volume di cui al precedente comma 9 punto 3), per il costo unitario riportato nelle tabelle relative allo specifico tipo di intervento.

13. Per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché per gli oneri verdi, relativi agli insediamenti industriali e artigianali e commercio all'ingrosso, occorre moltiplicare la superficie edificabile, di cui al precedente comma 10 lett. b), per il costo unitario riportato nelle tabelle relative allo specifico tipo di intervento.

Art. 2

DETERMINAZIONE “ONERI VERDI”

1. Gli oneri cosiddetti “verdi” si applicano agli interventi edilizi eseguiti su immobili che, a prescindere dalla loro destinazione, sono situati in zona agricola così come individuata dagli strumenti urbanistici comunali.
2. Il calcolo per la corresponsione degli oneri verdi, corrispondenti alla destinazione finale, segue con i criteri indicati ai commi successivi e le dalle allegate.
3. Ai sensi dell’art. 191, comma 9, lett. a) della LR 65/2014 e s.m.i, il Comune determina l’incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai fini del calcolo del contributo di cui all’art. 184 della LR 65/2014 e s.m.i. per gli immobili di cui al titolo IV, capo III (immobili in zona agricola).
4. In base a tale articolo il Comune di San Casciano in Val di Pesa ha stabilito di raddoppiare i parametri di cui alla Tab. C in ordine ad ogni singola categoria di intervento sul patrimonio edilizio esistente, ad eccezione dei casi di cui ai successivi comma 6 e comma 7.
5. Ai sensi dell’art. 188, comma 1, lett. a) della LR 65/2014 e s.m.i. il contributo di cui all’art. 183 della stessa legge non è dovuto per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell’Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.) ai sensi della vigente normativa.
6. Nel caso di interventi su abitazioni rurali da parte di imprenditori agricoli non professionali (non I.A.P.) che comportino incremento del carico urbanistico gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati con le tariffe al mc delle destinazioni residenziali non in zona agricola.
7. Nel caso di nuove costruzioni o altri interventi che comportino incremento del carico urbanistico (ivi comprese la realizzazione di piscine ed opere pertinenziali a carattere sportivo), eseguiti da imprenditori agricoli non professionali (non I.A.P.) su strutture produttive agricole, i contributi vengono calcolati applicando le tariffe previste per le destinazioni artigianali/industriali (€*mq) in zona non agricola. In questi casi non è dovuto il costo di costruzione ai sensi dell’art. 189, comma 1 della LR 65/2014.

ART. 3

INTERVENTI DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE

1. Nel rispetto di quanto disciplinato dall’art. 83 della LR 65/2014 e s.m.i, il mutamento di destinazione d’uso agricola degli edifici rurali con aree di pertinenza agricola, come definita dall’art. 105 comma 3 del Piano Operativo, non inferiori ad un ettaro di terreno, ove consentito dagli strumenti urbanistici comunali, è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d’obbligo da registrare e trascrivere a cura del Comune ed a spese del richiedente. Nella convenzione o atto d’obbligo i proprietari si impegnano, anziché pagare gli oneri dovuti, alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, fatto salvo quanto previsto dall’art. 83 sopra detto al comma 4.
2. Sono considerati interventi di sistemazione ambientale, le opere volte a:
 - garantire la sistemazione idraulica-agraria del fondo;
 - garantire la tutela ed il mantenimento della viabilità minore;

- tutelare e mantenere in vita le alberature monumentali così come disposto con apposita legge regionale;
- tutelare e mantenere in vita la vegetazione di interesse ambientale, come ad esempio la vegetazione ripariale o le alberate;
- ripristinare aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o mal utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a cultura e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali;
- recuperare muri a secco tradizionali, tabernacoli, edicole, piccoli edifici religiosi, elementi di raccolta delle acque o altro elemento di valore storico, architettonico o culturale presenti all'interno dell'area di pertinenza di un edificio o complesso edilizio o all'interno delle proprietà di un'azienda agricola.

3. Per gli interventi ammessi a scomputo degli specifici oneri (nelle modalità previste dall'art. 83 della LR 65/2014 e s.m.i.) dovranno essere prodotte, in sede di stipula della convenzione, le seguenti garanzie fideiussorie:

- fideiussione per l'esecuzione degli interventi di sistemazione ambientale, di ammontare pari agli importi determinati dal computo metrico estimativo delle opere programmate adottando i criteri e i prezzi di cui al prezzario regionale per opere di miglioramento fondiario in agricoltura e forestazione (svincolabile solo ad avvenuto collaudo degli interventi);
- fideiussione decennale a garanzia degli oneri di manutenzione degli interventi di sistemazione ambientale (svincolabile solo al termine del periodo stabilito dalla convenzione);

4. I contenuti della convenzione saranno definiti sulla base dello schema-tipo approvato con determinazione del Responsabile del Servizio competente.

5. Il collaudo degli interventi dovrà essere asseverato e opportunamente documentato da tecnico competente. L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare sopralluoghi al fine di verificare la corretta realizzazione degli interventi.

6. L'interesse pubblico delle opere di sistemazione ambientale proposte a scomputo degli oneri sarà di volta in volta deliberato dalla Giunta Comunale.

7. Gli articoli 126, 17, 128 e 129 del Piano Operativo disciplinano il mutamento della destinazione agricola degli immobili e gli interventi da realizzare nelle relative aree di pertinenza, non sono ammesse a scomputo degli oneri dovuti, gli interventi obbligatori previsti dalle vigenti normative ai fini della prevenzione incendi, della tutela della flora e della fauna, della difesa idrogeologica nonché le opere di ordinaria manutenzione ambientale e le normali pratiche agricole.

8. Per interventi di deruralizzazioni di fabbricati agricoli per aree di pertinenza inferiori all'ettaro come previsto dall'art. 83 della LR 65/2014 e s.m.i. il richiedente dovrà corrispondere per intero gli oneri dovuti.

Art. 4

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

1. Il costo di costruzione viene applicato in base alle disposizioni degli artt. 183 e 185 della LR 65/2014 e s.m.i.

2. Ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del DPGR 32/R/2018 costituiscono parametro di riferimento per il calcolo del costo di costruzione:

- a) Superficie Utile (SU);
- b) Superficie accessoria (SA);
- c) Superficie complessiva (SCom);

3. Ai sensi della' ancora vigente Tabella D allegata alla LR 1/2005 e s.m.i., si assoggettano al pagamento le seguenti quote percentuali:

INTERVENTI		Qualora la superficie degli accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore.
1) Abitazioni aventi superficie utile:		
a) superiore a mq 160 e accessori >= mq 60	9 %	
b) compreso tra mq 160 e mq e 130 e accessori <= mq 55	8 %	
c) compreso tra mq 130 e mq 110 e accessori <= mq 50	8 %	
d) compreso tra mq 110 e mq 95 e accessori <= mq 45	7 %	
e) inferiore a mq 95 e accessori <= mq 40	7 %	
2) Abitazioni aventi caratteristiche di lusso	10 %	
(D.M. 2 agosto 1969)		

4. Le percentuali sopra indicate, così come previsto nella Tab. D allegata alla LR 1/2005, sono ridotte di 1 punto nei seguenti casi:

- a) per gli edifici che sono dotati, ai fini del riscaldamento invernale e/o condizionamento estivo, di sistemi costruttivi ed impianti che utilizzano l'energia solare;
- b) per gli edifici da realizzare con struttura portante in muratura di pietrame e/o laterizio;
- c) per gli interventi di bioedilizia.

5. Per quanto riguarda le attività commerciali, turistiche, direzionali e di servizio, sono applicate le seguenti riduzioni percentuali:

- a) attività fino a 300 mq di superficie edificata/edificabile: la percentuale del costo di costruzione da applicare è pari al 5%;
- b) attività superiori a 300 mq di superficie edificata/edificabile: la percentuale del costo di costruzione da applicare è pari al del 10%;
- c) per gli impianti sportivi di cui all'art. 5 comma 4 lett. c) la percentuale del costo di costruzione da applicare è pari al 2%.

6. Il costo di costruzione non è dovuto:

- a) per la realizzazione di interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali, ai sensi dell'art. 189, comma 1 delle LR 65/2014 e s.m.i.;
- b) nei casi previsti dall'art. 188, comma 1, 2 e 3 delle LR 65/2014 e s.m.i.

7. Ai fini dell'esenzione del pagamento del costo di costruzione ai sensi dell'art. 188, comma 2, lett. b) della LR 65/2014 e s.m.i., si considera edificio unifamiliare quello costituito da un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente e strutturalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare. L'edificio deve avere superficie complessiva (SComp) pari o inferiore a 105 mq e deve mantenere la sua indipendenza strutturale e funzionale anche nella configurazione modificata dell'intervento edilizio;

8. Qualora la destinazione d'uso, come previsto dall'art. 189, comma 3 della LR 65/2014 e s.m.i., delle opere previste all'art. 189, commi 1 e 2 (costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali, ovvero a costruzioni ed impianti per attività turistico-ricettive, commerciali e direzionali) ed all'art. 188, comma 1, lett. a) (costruzioni ed impianti realizzati da imprenditori

agricoli professionali I.A.P.) venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo è dovuto in misura massima corrispondente alla nuova destinazione determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

9. In base a quanto previsto dall'art. 185, comma 5, della LR 65/2014 e s.m.i., per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, il Comune stabilisce le seguenti quote percentuali del costo di costruzione:

- a) per gli interventi di cui all'art. 135, comma 2, lett. d) della LR 65/2014 e s.m.i. (ristrutturazione edilizia conservativa), debba essere corrisposta una quota del 30% del totale del costo di costruzione dovuto per le nuove edificazioni;
- b) per gli interventi di cui all'art. 134, comma 1, lett. h) della LR 65/2014 e s.m.i. (ristrutturazione edilizia ricostruttiva), una quota del 50% del totale del costo di costruzione dovuto per le nuove edificazioni.

10. Il costo di costruzione per piscine e per impianti sportivi, pertinenziali alla residenza, dovrà essere calcolato sulla base della superficie dell'impianto (comprensivo dei volumi tecnici), assimilata a superficie accessoria, da valutare come ampliamento dell'unità immobiliare esistente.

Art. 5

CRITERI GENERALI DI APPLICAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL COSTO DI COSTRUZIONE

1. Nelle rispetto delle normative vigenti, ai fini del calcolo del contributo di cui all'art. 183 della LR 65/2014 e s.m.i. si individuano le seguenti categorie:

- MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO ANCHE SENZA OPERE;
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO così come definito dall'art. 135, comma 2, lett. c) della LR 65/2014;
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA (REV) così come definito dall'art. 135, comma 2, lett. d) della LR 65/2014 e s.m.i. e dall'art. 73 del Piano Operativo;
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RICOSTRUTTIVA (RED) così come definita dall'art. 134, comma 1, lett. h) commi 1,2,3 e 4 della LR 65/2014 e dall'art. 73 del Piano Operativo;
- RIPRISTINO DI EDIFICI (RIP1) così come definita dall'art. 134 lettera i) della LR 65/2014 e s.m.i. e dall'art. 74 comma 1 del Piano Operativo;
- RIPRISTINO DI EDIFICI DIRUTI (RIP2) così come definita dall'art. 74 comma 2 del Piano Operativo;
- SOSTITUZIONE EDILIZIA (SOV) così come definita dall'art. 134, comma 1, lett. l) della LR 65/2014 e dall'articolo 76 del Piano Operativo;
- NUOVE COSTRUZIONI così definite dall'art. 134 comma 1, lettere a, b, b-bis, b-ter, c, d, e, e-bis e g e dall'art. 78 del Piano Operativo;
- RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA così come definita dall'art. 3, comma 1, lett. f) della LR 65/2014 e s.m.i. e dall'art. 79 del Piano Operativo;
- INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE così come definiti dall'art. 77 del Piano Operativo.

2. per gli interventi edilizi comportanti ampliamenti (AV), di SE (superficie edificabile) e di VE (volume edificabile) come definiti da DPGR 39/R/2018, gli oneri vengono calcolati solo sulla porzione oggetto di incremento.

3. qualora si verifichi un aumento delle unità immobiliari, si assoggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione la/e sola/e unità derivata/e. Nel caso sia difficile distinguere tra l'originaria e la derivata, si applicano gli oneri sull'unità di dimensioni inferiori;

4. ai sensi dell'art. 191, comma 9, lett. b) della LR 65/2014 e s.m.i., per le categorie sotto indicate, viene stabilito quanto segue:

a) **PISCINE:**

Gli oneri di urbanizzazione saranno determinati sul volume calcolato moltiplicando la superficie natatoria per l'altezza o la media delle altezze intercorrente tra il fondo della vasca e la sommità del bordo della stessa.

1. **PISCINA PERTINENZIALE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA**

Vengono applicati gli oneri dovuti per le nuove costruzioni relativi agli insediamenti residenziali urbani (Tab. A/1 della LR 1/2005) anche quando la piscina ricade in territorio aperto (zona agricola E). Il costo di costruzione dovrà essere calcolato sulla base dell'art. 4, comma 10 dei presenti criteri.

2. **PISCINA PERTINENZIALE A SERVIZIO DI AGRITURISMO, NON IAP**

Vengono applicati gli oneri dovuti per la categoria industriale/artigianale (Tab. A/2 della LR 1/2005) applicando le tariffe previste in zona non agricola, anche quando la piscina ricade in territorio aperto (zona agricola E), utilizzando il parametro a mc anziché a mq. Il costo di costruzione non è dovuto, ai sensi dell'art. 189, comma 1 LR 65/2014.

3. **PISCINE DI ATTIVITA' COMMERCIALI, TURISTICHE, DIREZIONALI:**

Vengono applicati gli oneri dovuti per la categoria a destinazione commerciale, turistica e direzionale (tabella A/3 della LR 1/2005). In caso di intervento in territorio aperto (zona agricola E) dovranno essere applicati gli oneri verdi, riferiti alla medesima destinazione. Il costo di costruzione dovrà essere calcolato sulla base dell'art. 4, comma 5 lett. a) e b) dei presenti criteri.

b) **OPERE PERTINENZIALI A CARATTERE SPORTIVO**

1. **OPERE PERTINENZIALI A CARATTERE SPORTIVO A SERVIZIO DELLA RESIDENZA**

Vengono applicati gli oneri dovuti per le nuove costruzioni relativi agli insediamenti residenziali urbani (Tab. A/1) anche quando l'impianto ricade in territorio aperto (zona agricola E), trasformando il parametro di riferimento da €/mc a €/mq, da applicare all'intera superficie utilizzabile per l'attività (comprensiva della superficie del campo di gioco più la superficie edificabile di tutti i locali ad essi asserviti). Il costo di costruzione dovrà essere calcolato sulla base dell'art. 4, comma 10 dei presenti criteri.

2. **OPERE PERTINENZIALI A CARATTERE SPORTIVO A SERVIZIO DI AGRITURISMO, NON IAP**

Vengono applicati gli oneri dovuti per la categoria industriale artigianale nelle zone non agricole, anche quando si ricade in territorio aperto (zona agricola E). Il costo di costruzione non è dovuto ai sensi dell'art. 189, comma 1 LR 65/2014.

c) **IMPIANTI SPORTIVI**

Intesi come impianti sportivi gli edifici e i manufatti realizzati e/o trasformati per lo svolgimento di attività sportive di vario genere nonché gli edifici/manufatti ad essi funzionali non utilizzabili/trasformabili per usi e destinazioni di tipo diverso. A titolo meramente esemplificativo: campi da calcio, galoppatoi, campi da padel, campi da tennis, ecc.).

Vengono applicati gli oneri di urbanizzazione della destinazione commerciale, turistica e direzionale (tabella A/3 della LR 1/2005) trasformando il parametro di riferimento da €/mc a €/mq. In caso di intervento in territorio aperto (zona agricola E) dovranno essere applicati gli oneri verdi, riferiti alla

medesima destinazione. Il costo di costruzione dovrà essere calcolato sulla base dell'art. 4, comma 5 lett. c) dei presenti criteri.

d) IMPIANTI DISTRIBUZIONE CARBURANTI, DEPOSITI, ESPOSIZIONI A CIELO APERTO
Vengono applicati le tariffe degli oneri relativi alla categoria della destinazione commerciale, turistica e direzionale (tabella A/3 della LR 1/2005) assoggettando al pagamento le parti computabili come SE e VE nonché le aree funzionali, non computabili come SE e necessarie allo svolgimento delle attività (piazze, tettoie, ecc.), utilizzando, per queste ultime, il parametro a mq anziché a mc.

e) CAMPEGGI

Per i campeggi gli oneri di urbanizzazione sono determinati sulla base della SE e del VE delle attrezzature fisse nonché delle piazzole, non computabili come SE, destinate al posizionamento di tende, camper, roulotte, ecc..

f) STRUTTURE SANITARIE

Per le strutture di tipo sanitario legalmente riconosciute e/o convenzionate nonché a strutture di tipo socio-assistenziale e/o socio-culturale diversi dagli immobili di cui all'art. 188, comma 1, lett. b) della LR 65/2014 e s.m.i. il parametro di riferimento è trasformato da €/mc a €/mq.

5. Per gli interventi di demolizione di edifici legittimi esistenti non preordinata alla ricostruzione non richiesto il pagamento di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

6. Come previsto dall'art. 188 comma 3-bis della LR65/2014, al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, di efficientamento energetico, di messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di cui all'articolo 183 è ridotto in misura del 20 per cento, rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali, in caso di dimostrato efficientamento energetico dell'edificio ed in caso di messa in sicurezza sismica del patrimonio edilizio esistente.

7. Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 220 della L.R 65/2014 e s.m.i., in attesa dell'approvazione delle nuove Linee Guida Regionali, come previsto dall'art. 243 della legge regionale, sono previste riduzioni degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di ristrutturazione ricostruttiva, nuova costruzione e sostituzione edilizia che comportino il raggiungimento dei seguenti livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate:

- Raggiungimento del punteggio 4 per l' Area di valutazione 2) "Risparmio delle risorse" delle Linee guida Regionali: E' prevista una riduzione del 10%;
- Raggiungimento del punteggio 5 per l' Area di valutazione 2) "Risparmio delle risorse" delle Linee guida Regionali: E' prevista una riduzione del 20%.

8. Come previsto dall'art. 189, comma 3 della LR65/2014 e s.m.i., qualora la destinazione d'uso delle costruzioni non destinate alla residenza sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori , il contributo è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

9. Per i titoli edilizi relativi al completamento dei lavori già autorizzati, il cui titolo originario ormai risulti decaduto per decorrenza dei relativi termini, può essere richiesta o presentata, per le parti non ultimate, una nuova pratica a completamento. Il contributo è dovuto per i lavori ancora da eseguire

che consistono nel completamento dei volumi ed in tal caso si applicano gli oneri ed il costo di costruzione vigente, detraendo il contributo precedentemente corrisposto.

Art. 6

CRITERI PER LO SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Ai sensi dell'art. 62, commi 4 e 5 della LR 65/2014 e s.m.i. elenca quali siano le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Salvo aggiornamento normativo le opere di urbanizzazione si dividono in:

- **Opere di urbanizzazione primaria:**

- a.a. strade, piazze, piste pedonali e ciclabili a servizio degli insediamenti;
- a.b. spazi di sosta o di parcheggio;
- a.c. reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue domestiche, urbane o industriali ed i connessi impianti di trattamento;
- a.d. opere e reti per la captazione, l'adduzione e la potabilizzazione ai fini dell'uso idropotabile;
- a.e. rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- a.f. pubblica illuminazione;
- a.g. spazi di verde attrezzato;
- a.h. reti per il trasferimento dati.

- **Opere di urbanizzazione secondaria:**

- a.i. asili nido e scuole materne;
- a.j. plessi scolastici per l'istruzione primaria e secondaria;
- a.k. mercati di quartiere;
- a.l. uffici comunali;
- a.m. chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- a.n. impianti sportivi di quartiere;
- a.o. centri sociali, attrezzature culturali pubbliche e sanitarie pubbliche;
- a.p. le opere e le reti per l'adduzione e la distribuzione, il trattamento di acque destinate ad usi non idropotabili, provenienti dal riuso o dal recupero;
- a.q. impianti di riciclo e smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- a.r. aree verdi di quartiere e verde pubblico di connessione con gli spazi aperti extraurbani;
- a.s. strutture pubbliche di servizio o di supporto all'attività d'impresa, quali centri servizi, spazi per incubatori d'impresa, laboratori di ricerca, strutture e spazi destinate al coworking, esercizi polifunzionali;
- a.t. edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica.

2. Le modalità di scomputo delle opere di urbanizzazione sono disciplinate dall'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i. e dall'art. 191 della LR 65/2014 e s.m.i.

3. A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, ai fini del rilascio del permesso a costruire o ai fini della SCIA, è facoltà dell'interessato obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione nel rispetto dell'art. 1, comma 2, lett. e) dell'art. 20, comma 1, e art. 36, commi 3, 4 e 5 del D.Lgs. N. 50/2016, delle garanzie stabilite dal Comune e con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio del Comune.

4. Nell'ambito dei piani attuativi, dei progetti unitari convenzionati, nonché degli interventi di diretta attuazione dello strumento di pianificazione urbanistica comunali così come definiti e disciplinati dalla LR 65/2014 e s.m.i., l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di

importo inferiore alla soglia comunitaria di cui all'art. 35 del D.Lgs 50/2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, può essere effettuata direttamente dal titolare del permesso di costruire.

5. Ai sensi dell'art. 133 comma 2 della LR 65/2014 s.m.i. il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune della realizzazione delle stesse nel successivo triennio, oppure all'impegno dei privati di procedere all'esecuzione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto del permesso.

6. La realizzazione delle opere di urbanizzazione prevista in un piano attuativo può essere effettuata gradualmente mediante la suddivisione in lotti funzionali individuati ed approvati dall'Amministrazione in sede di approvazione del piano. In questo caso la costruzione ed il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria comprese in ciascun lotto (allacciamenti ai servizi, accessibilità carrabile e pedonale in sicurezza, ecc.) devono essere concluse prima del deposito dell'agibilità dei fabbricati inseriti nel rispettivo lotto, salvo quegli interventi la cui costruzione prima di altre opere possa comprometterne l'integrità o la corretta esecuzione dei lavori.

7. In caso di progetto unitario convenzionato (art. 121 LR 65/2014 e s.m.i.) può costituire oggetto della convenzione, al fine del soddisfacimento di un interesse pubblico, la realizzazione, da parte del soggetto attuatore, di opere di urbanizzazione, fermo restando quanto previsto dal D.Lgs 50/2016 e s.m.i. La convenzione può prevedere l'attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.

8. L'inosservanza degli obblighi assunti con la convenzione comporta l'applicazione delle sanzioni penali ed amministrative previste dal DPR 380/2001 e s.m.i. e della LR 65/2014 e s.m.i.

9. In caso di inosservanza degli obblighi, il Comune può escutere l'importo della polizza fideiussoria e realizzare le opere mancanti o non collaudabili o altro intervento previsto, ma non realizzato, anche su aree non ancora cedute ma oggetto della convenzione.

Art. 7

EDILIZIA CONVENZIONATA

1. Per gli interventi di edilizia abitativa, compresi quelli sugli edifici esistenti, in base a quanto previsto dall'art. 186 della LR 65/2014 e s.m.i. e dell'art. 17 del DPR 380/2001 e s.m.i., il contributo dovuto solo per gli oneri di urbanizzazione applicata nella misura minima stabilita dal comune, qualora l'interessato si impegni con una convenzione stipulata con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati nel rispetto della convenzione tipo approvata dalla Giunta regionale.

2. Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte dell'interessato in luogo del pagamento degli oneri previsti, in tal caso, sono descritte le opere da eseguirsi e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Art. 8
PROCEDURE D.Lgs 36/2023

1. Le opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di cui all'art. 184 della LR 65/2014 e s.m.i. sono disciplinate dall'art. 13 comma 7 del D.Lgs 36/2023 nonché dal relativo Allegato I.12. Sulla base della loro tipologia e valore, le procedure di affidamento possono essere schematizzate nel modo seguente:

TIPOLOGIA DI OPERE	SOTTO SOGLIA	SOPRA SOGLIA
Opere di urbanizzazione primaria a scomputo	Esecuzione diretta da parte del privato titolare dell'intervento edilizio solo se funzionali (Allegato I.12 D.Lgs 36/2023 e 16, co. 2 bis, D.P.R. 380/2001).	Gara pubblica con procedura "aperta" o "ristretta" (art. 70 e ss. D.Lgs 36/2023).
Opere di urbanizzazione secondaria a scomputo	Procedura ex 70 e ss. D.Lgs 36/202.	Gara pubblica con procedura "aperta" o "ristretta" (art. 70 e ss. D.Lgs 36/202).

2. Per le opere di urbanizzazione convenzionate cosiddette "extra-oneri", non essendo a scomputo degli oneri di urbanizzazione, il Codice dei Contratti non prevede una disciplina specifica. Sulla base di quanto disciplinato dall'art. 2 comma 2 del D.Lgs 36/2023 nonché dell'Allegato II.4, in tale fattispecie trova applicazione la disciplina prevista dal Codice per le opere di urbanizzazione secondaria a scomputo.

Art. 9
VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il valore delle opere di urbanizzazione su cui commisurare l'importo degli oneri da scomputare è costituito dal quadro economico del progetto presentato dal privato ed approvato dall'amministrazione, come previsto dalla Determinazione ANAC n. 7 del 16/7/2009.

2. Per le opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso di costruire, nel calcolo del valore stimato trova applicazione l'art. 14 D.Lgs 36/2023 e devono essere cumulativamente considerati tutti i lavori di urbanizzazione primaria e secondaria anche se appartenenti a diversi lotti, connessi ai lavori oggetto di permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato (art. 28 bis, D.P.R. 380/2001) o convenzione di lottizzazione (art. 28, L. 1150/1942) o altri strumenti urbanistici attuativi.

Per l'effetto: se il valore complessivo delle opere di urbanizzazione a scomputo – qualunque esse siano – non raggiunge la soglia comunitaria, calcolata ai sensi dell'art. 14, D.Lgs 36/2023 il privato potrà avvalersi della deroga di cui all'art. 16, comma 2, bis, D.P.R. 380/2001, esclusivamente per le opere funzionali; al contrario, qualora il valore complessivo di tutte le opere superi la soglia comunitaria, il privato sarà tenuto al rispetto delle regole di cui al D.Lgs 36/2023 sia per le opere funzionali che per quelle non funzionali.

Per opere funzionali si intendono le opere di urbanizzazione primaria (ad es. fogne, strade e tutti gli ulteriori interventi elencati in via esemplificativa dall'art. 16, comma 7, D.P.R. 380/2001) la cui realizzazione è diretta in via esclusiva al servizio della lottizzazione ovvero della realizzazione dell'opera edilizia di cui al titolo abilitativo a costruire e, comunque, quelle assegnate alla realizzazione a carico del destinatario del titolo abilitativo a costruire.

Per quanto non espressamente previsto si rinvia, inoltre, alle Linee Guida ANAC vigenti.

3. Eventuali ribassi del prezzo a base d'asta ottenuto in sede di gara rimangono nella disponibilità del privato così come eventuali costi aggiuntivi a carico dello stesso secondo una logica di rischio imprenditoriale. Il costruttore adempie al proprio obbligo di realizzazione dell'opera pubblica a regola d'arte ed il suo trasferimento all'Amministrazione. Ogni variazione in aumento o in diminuzione dei costi di esecuzione rispetto a quanto inizialmente stimato ai fini dello scomputo degli oneri è irrilevante per l'Amministrazione.

Art. 10

MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO

1. Il contributo per gli oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione è calcolato con la seguente modalità e tempistica:

- a) per il permesso di costruire, dal Comune con i parametri e le tariffe vigenti al momento del rilascio del provvedimento (art. 190, comma 2 LR 65/2014 smi); il contributo dovrà essere corrisposto al Comune prima o all'atto del ritiro del permesso di costruire ai sensi dell'art. 190, comma 1 della LR 65/2014 smi;
- b) nel caso della SCIA è calcolato dal progettista con i parametri e le tariffe vigenti al momento della presentazione della medesima (art. 190, comma 2 LR 65/2014 smi). Il contributo dovrà essere corrisposto al Comune al momento della presentazione della stessa, ai sensi dell'art. 190, comma 1 della LR 65/2014 e s.m.i.

2. Rateizzazione

E' facoltà dell'interessato optare per una dilazione del pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Si consentono le seguenti rateizzazioni:

- in quattro rate semestrali, nel caso in cui l'importo complessivo sia superiore a € 5.000,00;
- in sei rate semestrali nel caso in cui l'importo complessivo sia superiore a € 100.000,00.

La prima rata deve essere corrisposta al momento del rilascio del permesso di costruire e, per la SCIA, al momento della presentazione. Le restanti rate, da corrispondere ogni sei mesi, avranno decorrenza dalla data del pagamento della prima rata.

L'interessato è tenuto a trasmettere al Servizio Urbanistica ed Edilizia la copia della quietanza relativa alla prima rata al fine di consentire le opportune verifiche. Analogo comportamento dovrà essere tenuto anche per il pagamento delle rate successive.

Contestualmente alla presentazione della ricevuta di pagamento della prima rata dovrà essere presentata, in originale, idonea polizza fideiussoria, emessa da soggetti legittimati al rilascio di garanzie nei confronti del Pubblico, ai sensi della normativa vigente in materia. Detta polizza dovrà:

- a) recare un importo pari alle restanti rate maggiorato del 40%, cioè della sanzione massima prevista dall'art. 192 della LR 65/2014 s.m.i. per eventuali ritardi nei pagamenti; nel caso in cui la polizza consenta l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata l'importo della polizza è pari al solo importo delle restanti rate;
- b) contenere l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. nonché alle eccezioni di cui all'articolo 1957 del C.C.;
- c) contenere una clausola specifica in base alla quale la medesima polizza potrà essere svincolata solo e soltanto a seguito di apposita dichiarazione di svincolo dell'Amministrazione Comunale;
- d) operatività a semplice richiesta scritta entro 15 giorni dalla richiesta dell'Amministrazione;

3. Quanto stabilito al comma 2. che precede verrà applicato anche al pagamento dell'importo complessivo delle sanzioni e del contributo di cui all'art. 184 della LR 65/2014 e s.m.i., se dovuto, relativo agli accertamenti di conformità di cui all'art. 209 della LR 65/2014 e s.m.i. e ai

procedimenti amministrativi di abuso edilizio (artt. da 197 a 206 della LR 65/2014 e s.m.i.), nonché al pagamento delle sanzioni relative agli accertamenti di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 167 D.Lgs 42/2004 e con alle autorizzazioni in sanatoria ai fini del Vincolo Idrogeologico. Per quanto concerne la polizza fideiussoria la medesima dovrà essere stipulata per un importo pari alla somma delle rate restanti, senza nessun tipo di maggiorazione.

4. Sanzioni per ritardato pagamento

In caso di ritardato pagamento degli oneri e del costo di costruzione si applicheranno le sanzioni stabilite dall'art. 192 della LR 65/2014 e s.m.i., che dovranno essere corrisposte in unica soluzione.

Art. 11 RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO

1. Nel caso di rinuncia o parziale realizzazione dell'intervento edilizio è possibile richiedere la restituzione del contributo, senza interessi, previa richiesta corredata di attestazione, resa sotto forma di dichiarazione sostitutiva di notorietà, con la quale si precisa che i lavori previsti dal Permesso di Costruire o dalla SCIA o dalla CILA non hanno avuto luogo o siano stati eseguiti parzialmente con diminuzione di volumetria.

2. La richiesta di rimborso deve essere depositata al protocollo comunale e deve contenere i dati identificativi del soggetto creditore e le coordinate bancarie per l'eventuale bonifico. L'Ufficio competente, effettuate le verifiche e gli accertamenti necessari, disporrà la restituzione delle suddette somme con specifica Determina del Responsabile del Servizio previa emanazione di provvedimento di decadenza del titolo edilizio, o previo rilascio della variante del permesso di costruire con diminuzione di volumetria e/o superficie.

3. Il diritto di ottenere la restituzione delle somme corrisposte per oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione, decorrere dalla data in cui il titolare comunica all'amministrazione la propria intenzione di rinunciare al titolo abilitativo in corso di validità e si estingue comunque decorsi 10 anni dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere.

4. Qualora il titolare non presenti la richiesta di rimborso tempestivamente durante la validità del titolo, il diritto di credito del titolare può essere comunque fatto valere entro i 10 anni successivi alla data di decadenza dello stesso per mancata comunicazione di inizio dei lavori o per mancata esecuzione degli stessi nel termine di validità, anche in assenza, al tempo, di esplicito provvedimento di decadenza dell'Amministrazione comunale.

5. La restituzione del contributo potrà avvenire esclusivamente previo idoneo stanziamento in Bilancio.

6. Per interventi già autorizzati il cui permesso sia decaduto senza aver dato inizio ai lavori può essere richiesto il rimborso dei contributi pagati. Nel caso in cui venisse depositato un nuovo permesso per la realizzazione degli stessi interventi anziché il rimborso può essere richiesto un conguaglio tra l'importo dei nuovi contributi da corrispondere, conteggiati con le tabelle in vigore vigenti al momento della presentazione del permesso, e quanto già in precedenza pagato.

Art. 12 NORME SALVAGUARDIA

1. Nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 250 della LR 65/2014 e s.m.i. fino all'approvazione delle deliberazioni dalla Giunta regionale di cui all'articolo 184 comma 5, e di cui all'articolo 185 comma 4, si applicano le tabelle A1 (a,b), A2 (a,b), A3 (a,b), A4 (a,b), A5, B,C e D allegate alla LR 1/2005.
2. In caso di emanazione delle deliberazioni di Giunta Regionale di cui all'art. 184 5 e 5 bis i criteri di calcolo degli oneri verranno modificati.

CAPO II

Art. 13

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Di cui all'art. 16 comma 4, lettera d-ter), del DPR 380/2001 e s.m.i

1. In attuazione dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter e comma 4 bis del DPR 380/2001, in attesa della deliberazione della Giunta Regionale di cui all'art. 184 comma 5-bis della LR 65/2014 e s.m.i., il contributo straordinario viene calcolato in relazione alla valutazione del maggior valore generato da:
 - 1) interventi su aree od immobili che richiedano l'approvazione di varianti puntuali agli Strumenti Urbanistici vigenti;
 - 2) richiesta di interventi edilizi in deroga ai sensi dell'art. 140 commi 4 e 5 della LR 65/2014 e s.m.i.
2. La normativa regionale toscana ha disciplinato i casi di deroga al Piano strutturale ed al Piano Operativo all'art.97 della LR 65/2014 e s.m.i.
3. Il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il Comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario con versamento finanziario vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale o opere pubbliche.
4. Il contributo straordinario viene calcolato al 50% del maggior valore generato (MV) che scaturisce tra la differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio dopo la trasformazione (Vmp) ed il valore di mercato iniziale (Vma) al netto dei costi (CT) da sostenere per la trasformazione medesima.

$$\mathbf{MV = Vmp - Vma - CT}$$

dove:

MV= Maggior Valore Generato

Vmp = Valore mercato post variante

Vma= Valore mercato ante variante

CT= Costi Trasformazione

5. Il valore di mercato dell'immobile è stimato applicando alla superficie edificabile (SE), calcolata secondo le definizioni regionali, i valori unitari di mercato pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI). Si assumono i valori medi tra i valori di riferimento minimi e massimi pubblicati riferiti al semestre disponibile alla data dell'istanza o del deposito, alla

corrispondente fascia/zona geografica e alla tipologia-destinazione d'uso prevalente. Nel caso in cui la tipologia dell'immobile non sia indicata nelle tabelle OMI della zona di riferimento e non sia possibile riscontrare analoga situazione nelle aree limitrofe, la stima verrà effettuata, su richiesta del Comune all'Agenzia delle Entrate con spese a carico del soggetto proponente.

6. Qualora il valore iniziale sia da riferire ad un terreno privo di fabbricati questo sarà calcolato applicando alla superficie fondiaria il valore di mercato corrispondente alla data dell'acquisto e comunque prima della valorizzazione. In alternativa, tale valore potrà essere desunto tramite un atto notarile eventualmente attualizzato, fornito dal soggetto attuatore.

7. Il costo di trasformazione (CT) è determinato dal costo di costruzione e dalle spese globali necessarie alla realizzazione dell'opera, tramite perizia giurata a carico del soggetto attuatore validata dall'amministrazione comunale applicando le voci del Prezziario della Regione Toscana, provincia di Firenze, in vigore al momento dell'istanza. In alternativa, tale valore potrà essere ricavato anche applicando una percentuale pari all'85% (ottantacinque%) del valore di mercato post variante (Vmp) utilizzando la seguente formula:

$$MV = (Vmp - Vma) \times 0,15$$

8. In caso di destinazioni d'uso produttive, per SE oggetto di variante inferiore a 400 mq, il valore medio OMI sarà incrementato da un coefficiente pari ad 1,2 – fattore che tiene conto dell'incidenza proporzionale determinata dal maggior valore commerciale, mentre in caso di SE superiore a 4.000 mq sarà applicato un coefficiente riduttivo pari a 0,8.

I valori così ottenuti potranno essere ridotti del 10% in caso di obblighi convenzionali, almeno decennali, che pongano limiti al frazionamento immobiliare, alle alienazioni, nonché al cambio di destinazione d'uso.

8. 9. Il contributo straordinario deve essere corrisposto prima del rilascio del permesso a costruire. L'Amministrazione comunale potrà valutare, secondo le opportunità di interesse pubblico valutate nei singoli casi, se il contributo sia da corrispondere mediante:

- a) versamento finanziario vincolato a investimenti nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento;
- b) cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale;
- c) realizzazione di opere pubbliche.

10. Il versamento può avvenire in un'unica soluzione o rateizzato nel rispetto dei criteri dettati dalla LR 65/2014 e già previsti per gli altri oneri di urbanizzazione. I casi di cessione di aree o immobili o di realizzazione di opere pubbliche, saranno disciplinati da specifica convenzione.

CAPO III

Art. 14

MONETIZZAZIONE PARCHEGGI

1. Nei centri abitati, come disciplinato dall'art. 32 del Piano Operativo e fatti salvi i divieti previsti dagli specifici tessuti del centro storico e dei tessuti contemporanei, in caso di frazionamenti ed addizioni volumetriche, nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa con incremento della superficie edificata (SE) e/o superficie utile (SU), dove sia dimostrata

l'impossibilità di collocare le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale richieste dall'art. 41-sixies della LR 1150/1942, nel resede di pertinenza dell'edificio interessato dagli interventi o in altra area limitrofa di proprietà o in disponibilità, è possibile richiederne la monetizzazione in compensazione delle dotazioni non reperite.

2. Per le attività commerciali, all'interno dei centri abitati, ove sia dimostrata l'impossibilità di collocare le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione richiesti dal DPGR 23/R/2020, nel resede di pertinenza dell'edificio interessato dagli interventi o in altra area limitrofa di proprietà o in disponibilità, è possibile richiederne la monetizzazione in compensazione delle dotazioni non reperite. Come previsto dall'art. 33 del Piano Operativo non è richiesto il reperimento di parcheggi per la sosta stanziale per gli esercizi di vicinato collocati nel centro storico.

3. L'onere relativo alla monetizzazione dei parcheggi viene assimilato agli oneri di urbanizzazione primaria del Comune e viene quantificato nel modo seguente:

- per la monetizzazione dei parcheggi di sosta stanziale 150,00 Euro/mq;
- per la monetizzazione dei parcheggi di sosta di relazione 100,00 Euro/mq;

E' previsto l'aggiornamento ISTAT annuale;

4. I proventi della monetizzazione confluiranno in apposito capitolo di bilancio e saranno destinati alla realizzazione da parte del Comune di parcheggi o altre opere di urbanizzazione primaria relative alla viabilità pedonale o all'abbattimento delle barriere architettoniche comunque funzionali ai parcheggi pubblici.

ALLEGATO A

Criteri e metodologie per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio

1. Metodo di calcolo dell'aumento di valore venale ai fini dell'applicazione delle sanzioni edilizie.

1.a Interventi che non comportano incremento del valore venale.

Non incidono sull'incremento di valore venale gli interventi riconducibili alle seguenti fattispecie:

- a) Interventi necessari al mantenimento del bene, che non migliorano funzionalità, qualità o durata oltre la normale vita utile, come ad esempio tinteggiatura pareti, sostituzione pavimenti analoghi, riparazione infissi esistenti o sostituzione con analoghi in termini di prestazioni e qualità, manutenzione del manto di copertura del tetto (senza introduzione di isolante), compreso adeguamenti impiantistici obbligatori per legge, che non aumentano il livello prestazionale e/o la classe energetica dell'u.i., oppure come adeguamenti minimi antincendio, impiantistici o igienico-sanitari;
- b) Interventi che rinnovano ma non accrescono né qualità né livello di prestazione dell'u.i., come ad esempio il rifacimento di un bagno con materiali di pari qualità, o di una cucina senza nuova distribuzione, compreso il trasferimento di una cucina e /o bagno, in altro locale di abitazione permanente, realizzazione di caminetto in locale di abitazione permanente che non sia elemento principale di riscaldamento;
- c) modeste variazioni rispetto agli atti abilitativi rilasciati, quali la modifica dei prospetti (lievi spostamenti di finestre, modifica ai parapetti e/o ringhiere) o modifiche interne (spostamento di porte nei locali, senza aumentarne il numero per locale, spostamento di murature – anche strutturali - senza migliorare la distribuzione interna e/o variazioni di vani), e che non abbiano determinato incrementi di superficie, volumi o variazioni sostanziali nelle funzioni dei locali (ad esempio da locali di abitazione non permanente a locali di abitazione permanente, oppure da camera singola a camera doppia);
- d) realizzazione di lucernari, per illuminazione sottotetti e/o accessibilità alla copertura, che non determinino un cambio di funzione dei locali accessori in locali di abitazione primaria;
- e) interventi di adeguamento strutturale per adempimenti normativi, e/o opere di consolidamento che non migliorano la classe sismica (senza aumento della volumetria dell'edificio) e/o livelli prestazionali dell'u.i.;
- f) modifiche alle sistemazioni esterne nel resede dell'immobile che non migliorino sostanzialmente l'uso e/i la funzione dello stesso, come lievi modifiche alle quote di calpestio, alle aiuole, alle pavimentazioni, modiche a muretti e alle recinzioni, ai cancelli di ingresso carrabili e/o pedonali;

Eventuali **ulteriori fattispecie non espressamente riportate**, possono essere valutate al fine della riconduzione agli interventi sopracitati, previa argomentazione da parte del tecnico rilevatore.

La valutazione del mancato incremento del valore venale dell'immobile, deve essere **dichiarata dal tecnico rilevatore**, e a seguito della verifica da parte del responsabile del procedimento, viene irrogato il minimo edittale previsto.

1.b Determinazione dell'incremento del valore venale

L'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato dalla differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

L'incremento del valore venale (**IVV**) dell'immobile è determinato secondo la seguente formula:

$$\text{IVV} = (\text{VVA} - \text{VVP})$$

Dove:

VVA è il Valore Venale Attuale, cioè conseguente alla realizzazione delle opere abusive

VVP è il Valore Venale Precedente alla realizzazione delle opere abusive

Calcolo del valore venale attuale

Il valore venale attuale (VVA) è dato dalla seguente formula:

$$\text{VVA} = \text{VUR} \times \text{SC}$$

Dove:

VUR è il valore unitario di riferimento;

SC è la superficie convenzionale dopo l'intervento;

Il valore unitario di riferimento (VUR) espresso in €/mq. di superficie individuato dall'agenzia del territorio sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso. I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>).

Di norma il valore di riferimento è individuato nel valore di mercato medio, fatta salva una diversa motivata risoluzione del Responsabile del Procedimento in rapporto a particolari caratteristiche dell'immobile, e viene rettificato secondo i seguenti criteri:

$$\text{VUR} = \text{Valore di mercato medio (fonte OMI)} \times \text{CT} \times \text{CD} \times \text{CU} \times \text{CP} \times \text{CC} \times \text{CV}$$

CT (coefficiente per tipologia)

Parametra il valore alla tipologia dell'edificio

TIPO DI ABITAZIONE	CATEGORIA CATASTALE	COEFF.
Signorili	A1	2,00
Civili	A2	1,25
Economiche	A3	1,05
Popolari	A4	0,80
Ultrapopolari	A5	0,50
Rurali	A6	0,70
Villini	A7	1,40
Alloggi tipici dei luoghi	A11	0,80

CD (coefficiente per demografia del comune) = 0.90 relativo a comuni con popolazione inferiore a 20.000 abitanti

CU (coefficiente di ubicazione)

Parametra il valore in rapporto alla zona in cui ricade l'edificio

ZONE	COEFF.
Agricole	0,85
Centro edificato	1,00
Centro storico	1,10
Edifici degradati	0,79

CP (coefficiente di piano) applicabile ad immobili con almeno tre piani fuori terra

Parametra il valore in relazione all'ubicazione dell'unità immobiliare

ABITAZIONI SITUATE AL PIANO	COEFF.
Seminterrato	0,80
Terreno	0,90
Intermedio e ultimo (*)	1,00
Attico (*)	1,20

(*) per le abitazione situate al IV piano o superiore, sprovviste di ascensore, i coefficienti sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10.

CC (coefficiente di conservazione)

Riduce il valore in relazione al suo stato di conservazione

STATO CONSERVAZIONE	COEFF.
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

CV (coefficiente di vetustà)

Riduce il valore in rapporto all'epoca di realizzazione dell'immobile

Anni	1-5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
COEF F.	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89
Anni	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
COEF F.	0,88	0,87	0,86	0,85	0,845	0,84	0,835	0,83	0,825	0,82	0,815	0,81
Anni	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
COEF F.	0,805	0,80	0,795	0,79	0,785	0,78	0,775	0,77	0,765	0,76	0,755	0,75
Anni	41	42	43	44	45	46	47	48	49	oltre		
COEF F.	0,745	0,74	0,735	0,73	0,725	0,72	0,715	0,71	0,70	0,70		

Calcolo del valore venale precedente

Il valore venale precedente (VVP) è dato dalla seguente formula:

$$\text{VVP} = \text{VURP} \times \text{SC} \times \text{CR}$$

Dove:

VURP è il valore unitario di riferimento precedente

SC è la superficie convenzionale prima dell'intervento

Il valore unitario di riferimento precedente (VURP) è determinato sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. riferiti alla data di accertamento dell'abuso. I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) e rettificati secondo i seguenti criteri. Di norma il valore di riferimento è individuato nel valore di mercato medio, fatta salva una diversa motivata risoluzione del Responsabile del Procedimento in rapporto a particolari caratteristiche dell'immobile, e viene rettificato secondo i seguenti criteri:

$$\text{VURP} = \text{Valore di mercato medio (fonte OMI)} \times \text{CT} \times \text{CD} \times \text{CU} \times \text{CP} \times \text{CC} \times \text{CV} \times \text{CA}$$

CR (coefficiente di rettifica)

Il Coefficiente di Rettifica costituisce un parametro decrescente in relazione alla consistenza dei lavori abusivamente eseguiti secondo la tabella che segue:

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	COEFF.
Nuova edificazione	0,10
Ristrutturazione urbanistica	0,10
Sostituzione edilizia	0,20
Ristrutturazione edilizia comprendente la demolizione con fedele ricostruzione	0,40
Ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione con fedele ricostruzione ma comprendente la realizzazione di addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi esistenti	0,50
Ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione con fedele ricostruzione e della realizzazione di addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi esistenti	0,80
Restauro e risanamento conservativo	0,90
Manutenzione straordinaria	0,95

CA (coefficiente di abbattimento)

Il Coefficiente di Rettifica costituisce un parametro decrescente in relazione all'epoca di realizzazione delle opere abusive:

EPOCA DI REALIZZAZIONE	COEFF.
post 1985	1,00

ante 1985	1,05
ante 1967	1,10

Calcolo della superficie convenzionale

La superficie convenzionale (SC) viene determinata secondo la seguente formula:

$$SC = S \times CS$$

Dove S è la superficie complessiva dell'immobile e/o unità immobiliare, nel computo della quale sono compresi gli elementi verticali esterni (quali pareti o delimitazioni perimetrali, pilastri, setti portanti), eventuali bow-window, ballatoi chiusi, spazi praticabili aperti quali logge o loggiati, portici o porticati.

CS (coefficiente di superficie) come definiti all'art. 13 del L. 392/1978:

a) L'intera superficie dell'unità immobiliare	1,00
b) superficie delle autorimesse singole	0,50
c) superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune	0,20
d) superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili	0,25
e) superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore	0,15
f) superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare	0,10

La superficie dei vani con altezza inferiore a 1,80 deve essere considerata al 30%.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

2. Determinazione delle sanzioni forfettarie ai fini dell'applicazione degli articoli 199 c. 3 e 200 c. 5 della LR 65/2014 e s.m.i.

Sulla base dell'incremento del valore venale conseguente alla realizzazione delle opere abusive, come determinato ai sensi del presente allegato, sono determinate le seguenti sanzioni forfettarie:

Art. 199, comma 3

INCREMENTO DI VALORE (€)		SANZIONE (€)
Da	a	
0,00	5.164,57	1.032,00
5.164,58	10.329,14	1.549,00
10.329,15	15.493,71	2.065,00
15.493,72	20.658,28	2.582,00
20.658,29	25.822,84	3.098,00
25.822,85	30.987,41	3.615,00
30.987,42	36.151,98	4.131,00
36.151,99	41.316,55	4.648,00
41.316,56	46.481,12	5.164,00
46.481,13	51.645,69	5.681,00
51.645,70	56.810,26	6.197,00
56.810,27	61.974,83	6.713,00
61.974,84	67.139,40	7.230,00
67.139,41	72.303,97	7.746,00
72.303,98	77.468,53	8.263,00
77.468,54	82.633,10	8.779,00
82.633,11	87.797,67	9.296,00
87.797,68	92.962,24	9.812,00
> 92.962,25		10.329,00

Art. 200, comma 5

INCREMENTO DI VALORE (€)		SANZIONE (€)
Da	a	
0,00	5.164,57	1.032,00
5.164,58	10.329,14	3.098,00
10.329,15	15.493,71	4.131,00
15.493,72	20.658,28	5.164,00
20.658,29	25.822,84	6.197,00
25.822,85	30.987,41	7.230,00
30.987,42	36.151,98	8.263,00
36.151,99	41.316,55	9.296,00
41.316,56	46.481,12	10.329,00
46.481,13	51.645,69	11.362,00
51.645,70	56.810,26	12.394,00

56.810,27	61.974,83	13.427,00
61.974,84	67.139,40	14.460,00
67.139,41	72.303,97	15.493,00
72.303,98	77.468,53	16.526,00
77.468,54	82.633,10	17.559,00
82.633,11	87.797,67	18.592,00
87.797,68	92.962,24	19.625,00
> 92.962,25		20.658,00

3. Determinazione delle sanzioni ai fini dell'applicazione dell'art. 209-bis comma 10, lett. a) della L.R. 65/2014

La formula si articola nei seguenti parametri, da calcolare secondo quanto previsto al precedente punto 1.b Determinazione dell'incremento del valore venale, del presente Allegato A:

- **VVP**: valore iniziale dell'immobile;
- **VAA**: valore finale dell'immobile;
- **IVV**: incremento di valore conseguente alla trasformazione, determinato come $(VVA - VVP)$;

a) **Metodo di calcolo per illeciti con doppia conformità**

In caso di doppia conformità, con fascia oblazione da 1.032,00 a 5.164,00 euro, la formula di interpolazione lineare è la seguente:

$$[(5.164,00 - 1.032,00 \text{ €}) / (2 \times VVP - VVP)] = [(X - 1.032,00 \text{ €}) / (2 \times IVV)], \text{ dove } X \leq 5.164,00 \text{ €}$$

Semplificandone la forma, si perviene a determinare l'importo dell'oblazione **X = SANZIONE**:

$$\text{SANZIONE} = 1.032,00 \text{ €} + [(5.164,00 - 1.032,00 \text{ €}) \times (2 \times IVV) / VVP], \text{ dove } X \leq 5.164,00 \text{ €}$$

b) **Metodo di calcolo per illeciti con doppia conformità asincrona (semplificata)**

In caso di doppia conformità asincrona, con fascia oblazione da 1.032,00 a 10.328,00 euro:

$$\text{SANZIONE} = 1.032,00 \text{ €} + [(10.328,00 - 1.032,00 \text{ €}) \times (2 \times IVV) / VVP], \text{ dove } X \leq 10.328,00 \text{ €}$$

4. Determinazione della sanzione ai sensi dell'Art. 1, comma 37, lettera b) punto 2) della Legge 308/2004

Sulla base dell'incremento del valore venale conseguente alla realizzazione delle opere abusive sono determinate le seguenti sanzioni forfettarie:

INCREMENTO DI VALORE (€)		SANZIONE (€)
Da	a	
0,00	5.000,00	3.000,00
5.000,01	10.000,00	4.000,00
10.000,01	15.000,00	5.000,00
15.000,01	20.000,00	6.000,00
20.000,01	25.000,00	7.000,00
25.000,01	30.000,00	8.000,00
30.000,01	35.000,00	9.000,00
35.000,01	40.000,00	10.000,00
40.000,01	50.000,00	15.000,00
50.000,01	60.000,00	20.000,00
60.000,01	70.000,00	25.000,00
70.000,01	80.000,00	30.000,00
80.000,01	90.000,00	35.000,00
90.000,01	100.000,00	40.000,00
Oltre 100.000,00		50.000,00

5. Determinazione della sanzione di cui all'art. 196, comma 4 bis della L.R. 65/2014

La sanzione di cui al presente paragrafo viene calcolata, **fermo restando il limite massimo di € 20.000,00 e minimo di € 2.000,00 stabilito dalla LR 65/2014 e s.m.i.**, utilizzando i seguenti parametri:

a)	Interventi che non hanno generato ampliamenti di superficie o di volume	€ 2.000,00
b)	Interventi che hanno comportato aumenti di superficie	200,00 €/mq
c)	Interventi che hanno comportato incrementi di volume	150,00 €/mq
d)	Interventi che hanno comportato sia incrementi di volume che di superficie	Si applica il valore maggiore risultante dall'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti b) e c)
e)	Interventi sulle aree e sugli edifici di cui all'art. 193, comma 2 della LR 65/2014 ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato	€ 20.000,00

ALLEGATO B

CRITERI E METODOLOGIE PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PAESAGGISTICHE

1. Per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica l'art. 167, comma 5 del D.Lgs 42/2004, l'art. 36-bis, comma 5-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., nonché l'art. 209-bis, comma 11 LR 65/2014 e s.m.i. prevedono, nel caso sia accertata la compatibilità paesaggistica secondo le modalità stabilite dai medesimi, l'applicazione di una sanzione equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

2. Nel caso di opere eseguite in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumenti di quelli legittimamente autorizzati, le sanzioni di cui al punto 1. vengono determinate secondo la formula che segue:

$$\text{Sanzione} = \text{€ } 1.033,00 \times \text{KU} \times \text{KC} \times \text{KV} \times \text{KN}$$

dove:

KU (Coefficiente di ubicazione)

Tessuto storico (TS):CS, S1 e S2	1,50
Territorio aperto (TA): zone E1 e E2	1,30
Tessuti produttivi specialistici (TPS): Tps1, TPS2 e TPS2/D4	0,70
Altri tessuti	1,00

KC (Coefficiente di consistenza)

In caso di edifici il coefficiente è pari al numero delle unità immobiliari interessate. Per le unità di tipo residenziale nel calcolo dell'unità vengono considerate anche parti accessorie all'abitazione identificate catastalmente in modo separato purché contenute nello stesso involucro edilizio. Le parti condominiali costituiscono unità immobiliare indipendente.

Se è interessato oltre all'immobile anche il resede si applica un coefficiente pari a 1,50.

In caso di interventi che interessano terreni:

Sup. fino a 500 mq	1,00
oltre 500 e fino a 1000 mq	1,50
oltre 1000 e fino a 1500 mq	2,00
oltre 1500 e fino a 2000 mq	2,50
oltre 2000 e fino a 2500 mq	3,00
oltre 2500 e fino a 3000 mq	3,50
oltre 3000 e fino a 5000 mq	4,00
oltre 5000	5,00

KV (Coefficiente di valore)

Il coefficiente di valore viene assegnato in funzione al valore storico architettonico degli immobili

Immobili interessati da vincolo puntuale (Parte II, Titolo I del D.Lgs 42/2004)	2,00
Immobili in centro storico (tessuto CS del PO) con grado di intervento 1	1,80
Immobili in Territorio Aperto schedati dal PO come Rilevante Valore (RV)	1,50
Immobili in Territorio Aperto schedati dal PO come di Valore medio (V)	1,00

KN (coefficiente per numero di interventi)

Il coefficiente è pari al numero degli interventi, differenziati per periodi temporali distinti, in cui sono stati realizzati gli interventi oggetto di sanatoria.

3. Nel caso di opere che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero aumenti di quelli legittimamente autorizzati, le sanzioni di cui all'art. 36-bis comma 5-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. nonché all'art. 209-bis comma 11 LR 65/2014 e s.m.i. vengono determinate sulla base delle seguenti modalità di calcolo:

$$\text{Sanzione} = (\text{Vvm} - \text{Cum}) \times \text{Sc} \times \text{Va}$$

Vvm = Valore venale medio

Cum = Costo unitario medio

Sc = Superficie di riferimento

Va = Vetustà dell'opera abusiva

Per gli ampliamenti di volume senza aumento di superficie, per ricondurre il volume alla SC, si utilizza la trasformazione inversa data dal maggior volume geometrico fuori terra dato dalla sottrazione del volume successivo all'intervento e dal volume precedente, diviso l'altezza geometrica virtuale di 3,00 per destinazioni residenziali, oppure 3,50 per le destinazioni diverse dal residenziale;

4. Determinazione del Valore venale medio (Vvm)

Il Vvm è il valore di riferimento a metro quadro per il calcolo dell'indennità pecuniaria.

Ai fini di una semplice ed oggettiva valutazione, il dato è desunto dai valori di riferimento dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate al momento della definizione del procedimento in sanatoria, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo Web Ricerca su Mappa: https://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php.

Per il calcolo della sanzione occorre individuare il valore attribuito dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari riferito alla zona omogenea di mercato (zona OMI) del territorio in cui ricade l'intervento. Nel caso di zona non specificamente classificata si dovrà far riferimento alla zona contermina più affine per caratteristiche.

Tra i diversi valori stimati dall'Osservatorio per la zona e la tipologia di immobile di riferimento, si prenderà in considerazione i valori riferiti allo stato conservativo "Normale" e facendo la media tra il valore massimo ed il valore minimo, ottenendo un "valore medio" (€/mq).

5. Costo Unitario di Produzione (Cum)

Il Cum è il valore di riferimento a metro quadrato per determinare il costo unitario di produzione del bene da detrarre al Vvm, al fine di individuare maggior profitto conseguito, su cui calcolare l'indennità pecuniaria.

Il costo unitario di produzione degli immobili è stimato in relazione alle tipologie edilizie, tenendo conto dei costi reali di costruzione visti a livello nazionale/regionale, in particolar modo della Provincia di Firenze per edifici “medi” e con finiture medio:

Destinazione / Tipologia	Stima €/mq	Note
Residenziale	€ 1.250,00 €/mq	Comprende struttura, chiusure, impianti standard, finiture adeguate, margini imprese, oneri tecnici
Commerciale	€ 1.500,00 €/mq	Aggiunta di facciate più curate, impianti per esercizi commerciali, punti energia, maggiore estetica
Direzionale	€ 1.600,00 €/mq	Standard impianti climatizzazione, data, cablaggi, finiture medio-alte
Produttivo industriale	€ 300,00 €/mq	Copertura, struttura, pavimenti industriali, impianti base
Produttivo artigianale	€ 400,00 €/mq	Se richiede carichi, impianti elettrici/tecnologici, finiture tecniche

6. Coefficienti di riduzione delle superfici di riferimento (**Sc**)

Per i coefficienti di riduzione per le superfici lorde relative a vani accessori, o pertinenziali, rispetto alla superficie del vano utile identificato come ordinario, si fa riferimento a quanto riportato all’art. 13 della L. 392/1978, ovvero:

a) L'intera superficie dell'unità immobiliare	1,00
b) superficie delle autorimesse singole	0,50
c) superficie del posto macchina in autorimesse di uso comuni	0,20
d) superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili	0,25
e) superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore	0,15
f) superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare	0,10

La superficie dei vani con altezza inferiore a 1,80 deve essere considerata al 30%.

Nel computo delle superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano, nella fattispecie del calcolo della sanzione paesaggistica per opere che hanno determinato la creazione di superfici utili o volumi, sono compresi gli elementi verticali esterni (quali pareti o delimitazioni perimetrali, pilastri, setti portanti), eventuali bow-window, ballatoi chiusi, spazi praticabili aperti quali logge o loggiati, portici o porticati.

7. Coefficiente di riduzione in relazione alla vetustà dell’abuso (**Va**)

In relazione alla vetustà si applicano i coefficienti di riduzione progressivo previsti nella tabella del coefficiente CV del calcolo dell’aumento del valore venale all’Allegato A. punto 1b dei presenti Criteri:

Anni	1-5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
COEF F.	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89
Anni	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
COEF F.	0,88	0,87	0,86	0,85	0,845	0,84	0,835	0,83	0,825	0,82	0,815	0,81
Anni	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
COEF F.	0,805	0,80	0,795	0,79	0,785	0,78	0,775	0,77	0,765	0,76	0,755	0,75
Anni	41	42	43	44	45	46	47	48	49	oltre		
COEF F.	0,745	0,74	0,735	0,73	0,725	0,72	0,715	0,71	0,70	0,70		

Nel caso di opere eseguite su immobili ricadenti in zone del centro storico, immobili vincolati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004 o per immobili ricadenti in territorio aperto e classificati come di Rilevante Valore (RV) o Valore medio (V) dal Piano Operativo, la sanzione viene quantificata incrementando del 20% il profitto conseguito.