



COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI
PROVINCIA DI SIENA

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 15 DEL 27/05/2026

OGGETTO : REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE E CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DELLE SANZIONI IN MATERIA EDILIZIA-URBANISTICA E PAESAGGISTICA E VINCOLO IDROGEOLOGICO. - AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL COSTO DI COSTRUZIONE IN RELAZIONE ALLE VARIAZIONI DEGLI INDICI DETERMINATI DALL'ISTAT, SECONDO I DISPOSTI DELL'ART. 184, COMMA 7 E DELL'ART. 185, COMMA 3 DELLA L.R.T. 10/11/2014, N. 65 - APPROVAZIONE.

L'anno duemilaventisei, addì ventisette del mese di maggio alle ore 18:42 nella Sala delle adunanze Consiliari previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal vigente Ordinamento delle Autonomie Locali e dello Statuto Comunale si è riunito in sessione straordinaria ed in seduta pubblica, il Consiglio Comunale.

All'appello nominale risultano presenti ed assenti i Consiglieri Comunali:

	PRES	ASS			
			VERDIANI SARA	X	
STIACCINI GIUSEPPE	X		GORI LUCA	X	
CELLAI LUIGI		X	CAODURO ROBERTO	X	
BALDI RACHELE	X		PITIGLIANI STEFANO	X	
BIAGI GIAMPAOLO	X		ORLANDI MARCO	X	
SISTI CARLO	X		GORI VALERIO	X	

Il Consigliere Cellai Luigi, assente all'appello nominale, entra alle ore 18:43.

Totale presenti: 11 Totale assenti: 0

Partecipa alla seduta Il Segretario Comunale Dott. Alessandro Corrieri, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, Carlo Sisti nella sua qualità di Presidente Del Consiglio, la quale, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*”, all’art. 16, disciplina le modalità di corresponsione del contributo di costruzione, nonché le modalità di aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, demandando alle Regioni la determinazione delle tabelle parametriche per classi di Comuni;
- il D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii. “*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*”, agli artt. 167 e 181, disciplina le opere eseguite abusivamente, imponendo la rimessione in pristino o il versamento di indennità pecuniaria;
- la L.R.T. 01/2005 e ss.mm.ii. “*Norme per il Governo del Territorio*”, non più vigente, al Titolo VII, individuava attraverso apposite tabelle parametriche allegate alla legge i costi medi delle opere di urbanizzazione, nonché criteri e le modalità per la determinazione del contributo dovuto ai sensi dell’art. 119 della stessa legge regionale per opere di urbanizzazione e costo di costruzione;
- la L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii. “*Norme per il Governo del Territorio*”, ai fini della determinazione del contributo di costruzione di cui all’art. 183 della medesima legge, ha mantenuto la validità delle tabelle della L.R.T. 01/2005, fino alle nuove determinazioni in materia di oneri di urbanizzazione e di costo di costruzione da parte della Giunta Regionale, come espressamente indicato all’art. 250 L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii.;
- l’attività sanzionatoria in materia di abusi edilizi, così come disciplinata dal D.P.R.380/2001 e dalla L.R. n.65/2014, prevede l’adozione di provvedimenti repressivi tipici che si differenziano a seconda della tipologia di abuso posto in essere;
- il testo unico sull’edilizia D.P.R. n.380/2001 al Capo II, la L. n.105/2024 (di conversione del c.d. “*Decreto Salva Casa*”) e la L.R.T n.65 del 10 novembre 2014, al Titolo VII, prevedono l’applicazione di sanzioni amministrative, assegnando agli uffici tecnici comunali il compito di determinarne l’entità, generalmente riferita all’aumento del valore venale degli immobili, conseguente alla realizzazione delle opere, oppure alla determinazione di importi forfettari compresi tra un valore minimo e uno massimo;

RICHIAMATI i seguenti atti:

- **deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 01/03/2000** con la quale sono state approvate le tabelle parametriche per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la percentuale relativa al costo di costruzione;
- **deliberazione del Consiglio comunale n. 22 del 20/03/2000**, avente ad oggetto “*Modifiche alla DCC n. 15 del 01/03/2000: LR n.52/99 - Aggiornamento oneri di urbanizzazione primaria e secondaria*”;
- **deliberazione del Consiglio comunale n. 28 del 17/05/2000**, avente al oggetto “*Determinazione degli Oneri Verdi per gli interventi che determinano il mutamento della destinazione d’uso dei fabbricati agricoli con pertinenze inferiori ad 1 Ha, ai sensi dell’art. 5-ter LR 64/95*”;
- **deliberazione del Consiglio comunale n. 29 del 24/04/2002**, avente ad oggetto “*LR n.52/99 - Aggiornamento tariffe per la determinazione del costo di costruzione*”;

- **deliberazione del Consiglio comunale n. 45 del 05/06/2003**, avente ad oggetto *“Aggiornamento oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e revisione quote percentuali del costo di costruzione”*;
- **deliberazione del Consiglio comunale n. 53 del 07/07/2003**, avente al oggetto *“LR n.52/99 - Aggiornamento degli Oneri Verdi per interventi in zone agricole che determinano il mutamento della destinazione d’uso ai sensi dell’art. 5 ter LR 64/95”*;
- **deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 28/06/2010**, avente al oggetto *“Regolamento per l’applicazione dell’indennità risarcitoria di cui all’art.167 del Dlgs 42/2004”*;
- **deliberazione del Consiglio comunale n. 33 del 09/06/2011**, avente al oggetto *“Adeguamento ed aggiornamento delle tabelle relative ai contributi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e per il costo di costruzione - LR n.01/2005 s.m.i.”*;
- **determina dirigenziale n. 143 del 20/03/2013**, avente al oggetto *“Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione sulla base degli indici ISTAT di riferimento – anno 2013”*;

DATO ATTO

- che, ai sensi dell’art. 184 comma 6, della L.R.T. n. 65/2014, gli importi tabellari degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono aggiornati annualmente applicando l’indice dei prezzi al consumo per l’intera collettività (NIC) determinato dall’ISTAT, sulla base dei più recenti dati ISTAT disponibili;
- che, ai sensi dell’art. 185 comma 3 della predetta legge regionale, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed automaticamente, in ragione dell’indice del costo di costruzione determinato dall’ISTAT;

PRESO ATTO della necessità di procedere alla revisione e all'aggiornamento integrale delle tabelle del contributo di costruzione, al fine di allinearle alle disposizioni introdotte dalla L.R.T. n. 65/2014, e di fornire regole oggettive, chiare e univoche per la determinazione del contributo di costruzione;

RAVVISATO che l’entrata in vigore della L. n.105/2024, quale legge di conversione del c.d. *“Salva Casa”*, e della conseguente L.R.T. n.51 del 20.08.2025 *“Semplificazioni in materia edilizia. Adeguamento alla normativa statale di riferimento. Modifiche alla L.R.T. 65/2014”*, quale norma regionale di recepimento della norma nazionale, con la quale la Regione Toscana ha modificato in particolare gli articoli relativi alle sanzioni riferite agli abusi edilizi, hanno cambiato la previgente norma;

DATO ATTO che nella L.R.T. n.65/2014 non è prevista una particolare modalità operativa di determinazione delle sanzioni edilizie pecuniarie e che pertanto rientra nella discrezionalità del Comune stabilire la metodologia per tale determinazione, nel rispetto dei principi di imparzialità e di proporzionalità, prevedendo l’adozione di una metodologia che consenta di determinare l’entità della sanzione;

PRESO ATTO del DPGR 39R/2018 *“Regolamento di attuazione dell’articolo 2016 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio”*;

ACCERTATA, a seguito delle modifiche e integrazioni in ultimo introdotte dalla L.R.T. n. 51/2025 *“Semplificazioni in materia edilizia. Adeguamento alla normativa statale di*

riferimento. Modifiche alla L.R.T. 65/2014”, l’opportunità di disciplinare le modalità di calcolo delle sanzioni e oblazioni di cui al Titolo VII, Capo II della L.R.T. 65/2014, nonché del Titolo IV del D.P.R. 380/2001, applicabili nell’ambito della vigilanza dell’attività urbanistico-edilizi;

EVIDENZIATA INOLTRE la necessità di integrare e modificare il “Regolamento per l’applicazione dell’indennità risarcitoria di cui all’art. 167 del D.Lgs 42/2004”, approvato con D.C.C. n. 32 del 28/06/2010, individuando ed aggiornando le sanzioni pecuniarie a cui assoggettare le pratiche di accertamento di compatibilità paesaggistica, ex art.167 del D.Lgs n.42/2004;

PRESO ATTO, in riferimento alla L.R.T. 39/2000 “Legge forestale”, l’opportunità di disciplinare le modalità di calcolo delle sanzioni e oblazioni per opere e interventi realizzati in assenza di autorizzazione, o di dichiarazione di inizio lavori ai fini del vincolo idrogeologico, applicabili nell’ambito della “Vigilanza ed accertamento delle infrazioni” ai sensi dell’art. 81 della L.R.T. 39/2000;

CONSIDERATO che si ritiene pertanto necessario approvare un unico nuovo specifico Regolamento per la determinazione dei contributi di cui al Titolo VII Capo I della L.R.T. 65/2014 a seguito delle variazioni normative in materia urbanistica-edilizia previste dal D.P.G.R. 39/R/2018, al fine di ordinare la disciplina in materia di contributo di costruzione commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, nonché alla determinazioni delle sanzioni urbanistiche-edilizie di cui al Titolo VII Capo II della L.R.T. 65/2014, nonché alla determinazione delle sanzioni paesaggistiche ai sensi dell’art. 167 del D.lgs 42/2004 e alla determinazione delle sanzioni inerenti al vincolo idrogeologico ai sensi dell’art. 82 del L.R.T. 39/2000;

CONSIDERATO che l’Amministrazione Comunale con D.C.C. n. 55 del 13/12/2023 ha approvato il Piano Strutturale Intercomunale e con D.C.C. n. 3 del 25/02/2026 ha approvato il Piano Operativo Comunale, orientando le politiche di governo del territorio sugli interventi di recupero del patrimonio edilizio degli immobili presenti nel territorio rurale, andando a verificare la fattibilità e la trasformabilità.

CONSIDERATO che la natura politica e discrezionale del presente procedimento relativa all’istituzione e ordinamento delle tariffe ed al relativo regolamento di applicazione del contributo inerente gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione rientra nelle competenze del Consiglio Comunale ai sensi dell’art. 42 comma 2 lett. f) del D. Lgs. 267/2000 “Testo Unico delle Leggi sull’ordinamento degli Enti Locali”.

RITENUTO inoltre di dover predisporre contestualmente al presente procedimento anche l’aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e del costo base di costruzione in relazione alle variazioni percentuali dell’indice dei prezzi al consumo determinate dall’ISTAT.

VISTI i seguenti riferimento normativi:

- il D.Lgs. n.267/2000 “Testo Unico degli Enti Locali (TUEL)”;
- la L.R.T. n.39/2000 “Legge forestale della Toscana”;
- il D.P.R. n.380/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- D.lgs n.42/2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”;

- la L. n.105/2024 “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”;
- il D.Lgs n.69/2024 c.d. “Salva Casa”;
- la L.R.T. n.65/2014 “Norme per il governo del territorio”;
- la L.R.T. n.51/2025 “Semplificazioni in materia edilizia. Adeguamento alla normativa statale di riferimento. Modifiche alla l.r. 65/2014”;

VISTI, altresì,

- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento del consiglio comunale;

VISTI gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. n. 267/2000;

TENUTO CONTO di tutte le premesse che precedono richiamate a costituire parte integrante e sostanziale del presente atto

Con voti n. 8 favorevoli, n. 3 contrari (Pitigliani, Orlandi, Gori V.), votanti 11 ai sensi dell'articolo 45 del regolamento per il funzionamento del Consiglio comunale

DELIBERA

1) **di approvare**, per le motivazioni soprariportate, il “*Regolamento Comunale per l'applicazione e corresponsione del Contributo di Costruzione e delle Sanzioni in materia Edilizia-Urbanistica e Paesaggistica e Vincolo Idrogeologico. - Aggiornamento degli Oneri di Urbanizzazione e del Costo di Costruzione in relazione alle variazioni degli indici determinati dall'ISTAT, secondo i disposti dell'art. 184, comma 7 e dell'art. 185, comma 3 della L.R.T. 10/11/2014, n. 65*, con i relativi allegati che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2) **di dare atto** che le tariffe contenute nelle tabelle degli allegati A1-A2-A3 e B1-B2-B3-B4, verranno aggiornate dall'ufficio competente in ragione della variazione ISTAT come previsto dalla L.R.T. n.65/2014 e ss.mm.ii.:

3) **di dare atto** che con l'entrata in vigore del Regolamento e delle tariffe relative agli oneri del Contributo di costruzione, delle sanzioni in materia Edilizia-Urbanistica, Paesaggistica e Vincolo Idrogeologico, sarà abrogato ogni altro atto comunale precedente in materia;

4) **di dare mandato** agli uffici competenti di dare massima diffusione del Regolamento mediante pubblicazione delle stesse sulle idonee sezioni del sito comunale nonché, ai sensi di legge, nella sezione dell'Amministrazione Trasparente;

Inoltre, con separata ed espressa votazione, con voti n. 8 favorevoli, n. 3 contrari (Pitigliani, Orlandi, Gori V.), votanti 11 ai sensi dell'articolo 45 del regolamento per il funzionamento del Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 134 co. 4 d.lgs. n. 267/2000 onde consentire l'immediata prosecuzione delle attività successive al fine di dotare il Settore Sviluppo ed Assetto del Territorio, nel più breve tempo possibile, di tabelle, schemi per il calcolo del contributo di costruzione, nonché delle sanzioni in materia di Edilizia-Urbanistica, Paesaggistica e Vincolo Idrogeologico, maggiormente attinenti e conformi alla normativa di

settore in vigore e di più immediata ed univoca applicazione, al fine di garantire il miglior svolgimento delle istruttorie delle pratiche edilizie agli atti dell'ufficio edilizia privata

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4, del d.lgs. 267/2000.

Dal che si è redatto il presente verbale.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Carlo Sisti

(atto sottoscritto digitalmente)

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Alessandro Corrieri

(atto sottoscritto digitalmente)