



COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI

Provincia di Siena

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE E CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DELLE SANZIONI IN MATERIA EDILIZIA E PAESAGGISTICA E VINCOLO IDROGEOLOGICO

(Approvato con Delibera Consiglio Comunale n. ____ del __/__/____)

Sommario

Premessa	4
TITOLO 1 - CONTRIBUTI.....	4
CAPO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
ART. 1 - Oggetto del regolamento e ambito di applicazione	4
CAPO 2 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	5
ART. 2 – Contributo relativo agli Oneri di Urbanizzazione (U1-U2).....	5
ART. 3 – Mutamento della destinazione agricola (Oneri Verdi)	6
ART. 4 – Interventi di sistemazione ambientale	6
ART. 5 – Contributo relativo al Costo di Costruzione (CC)	7
ART. 6 – Casi particolari Contributo di Costruzione.....	8
ART. 7 – Contributo straordinario di cui all’art. 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001	8
ART. 8 – Riduzione o esonero del Contributo di Costruzione.....	9
CAPO 3 – CORRESPONSIONE DEI CONTRIBUTI.....	9
ART. 9 – Versamento del contributo	9
ART. 10 – Pagamenti e rateizzazioni	9
ART. 11 – Realizzazione diretta delle opere di Urbanizzazione.....	10
ART. 12 – Restituzione del contributo.....	11
TITOLO 2 - SANZIONI.....	11
CAPO 1 – SANZIONI URBANISTICO-EDILIZIE	11
ART. 13 - Oggetto del regolamento e ambito di applicazione	11
ART. 14 – Mancata comunicazione dell’inizio lavori (CIL-CILA – art. 136 L.R. 65/2014).....	12
ART. 15 – Mancata previsione delle misure preventive e protettive in copertura (art. 141 c.14 L.R. 65/2014).....	12
ART. 16 – Mancata o tardiva presentazione della Fine Lavori/Agibilità (art. 149 L.R. 65/2014).....	12
ART. 17 – Sanzione amministrativa pecuniaria conseguente all’inottemperanza all’ingiunzione a demolire (Art. 196 LR 65/2014)	12
ART. 18 – Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali (Art. 199 LR 65/2014)	12
ART. 19 – Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa (Art. 200 LR 65/2014)	14
ART. 20 – Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni (art. 201 LR 65/2014)	15
ART. 21 – Regolarizzazione della SCIA o mancata dichiarazione attinente a variazioni catastali (Art. 203 LR 65/2014)	16
ART. 22 – Annullamento del Permesso a Costruire (Art. 204 LR 65/2014).....	16
ART. 23 – Interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di Costruire (Art. 206 LR 65/2014)	16
ART. 24 – Interventi edilizi su immobili con destinazione residenziale eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo anteriori al 30 gennaio 1977 (art. 206 bis LR 65/2014)	16
ART. 25 – Accertamento di conformità per interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità da esso o dalla SCIA alternativa al permesso a di costruire (art. 209 LR 65/2014)	16
ART. 26 – Accertamento di conformità per altri interventi abusivi (art. 209-bis LR 65/2014).....	17
CAPO 2 – SANZIONI PAESAGGISTICHE	17
ART. 27 - Oggetto del regolamento e ambito di applicazione	17
ART. 28 – Casi nei quali è possibile applicare il calcolo del maggior profitto	17
ART. 29 – Valori forfettari del maggior profitto.....	19
ART. 30 – Opere non valutabili in termini di superficie e di volume	19

ART. 31 – Opere non riconducibili alle precedenti categorie	19
ART. 32 – Casi di assenza del Profitto minimo conseguito	19
ART. 33 – Utilizzo delle somme riscosse	19
ART. 34 – Casi di esclusione dal pagamento della sanzione	19
CAPO 3 – SANZIONI VINCOLO IDROGEOLOGICO	20
ART. 35 - Oggetto del regolamento e ambito di applicazione	20
ART. 36 – Determinazione della sanzione pecuniaria (art. 82 della L.R. 39/200).....	20
CAPO 4 – DISPOSIZIONI GENERALI	20
ART. 37 – Destinazione dei proventi	20
TITOLO 2 – DISPOSIZIONI FINALI	21
CAPO 1 – NORMATIVA	21
ART. 38 – Adeguamento annuale del contributo di costruzione.....	21
ART. 39 – Riferimenti normativi	21
ART. 40 – Norme finali	21
ALLEGATI	22

Premessa

Il presente documento ha lo scopo di riunire le disposizioni concernenti il contributo di costruzione e le sanzioni dell'attività edilizia e paesaggistica, al fine di limitare i casi dubbi e facilitare il lavoro dei professionisti e degli istruttori all'insegna della trasparenza e chiarezza delle scelte.

Nella prima parte vengono descritti i contributi da versare al Comune in fase di presentazione di titoli abilitativi per interventi edilizi e/o mutamento di destinazione d'uso. Fermo restando quanto stabilito dal DPR 380/2001 e dalla LR 65/2014, il presente regolamento stabilisce le modalità di applicazione del contributo in base all'intervento effettuato e definisce i casi particolari non trattati dalla legislazione vigente.

L'esecuzione degli interventi edilizi comporta, in alcuni casi, il pagamento di un contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione o ad una sola delle due parti, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, secondo le disposizioni di cui al Titolo VII, Capo I, della LR 65/2014.

Nella seconda parte vengono definiti i criteri di applicazione delle sanzioni previste dal Titolo VII della LR 65/2014 e ss.mm.ii. per le quali i Comuni hanno potere decisionale entro i limiti minimi e massimi stabiliti dalla normativa vigente, delle sanzioni pecuniarie ambientali di cui all'art. 167 del Dlgs. 42/2004 equivalente al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito il più possibile certo ed equo sulla base dell'abuso effettivamente commesso e delle sanzioni previste ai fini del rilascio dell'autorizzazione al vincolo idrogeologico in sanatoria ai sensi della L.R. 39/2000 quando le opere e le relative trasformazioni non pregiudichino l'assetto idrogeologico dell'area oggetto dei lavori e siano conformi alla suddetta legge e al Regolamento Forestale DPGR 48/R/2003 e agli strumenti di pianificazione territoriale.

Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia.

TITOLO 1 - CONTRIBUTI

CAPO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - Oggetto del regolamento e ambito di applicazione

1. Il presente Regolamento disciplina le modalità di calcolo e di applicazione del contributo di cui al titolo VII, Capo I della L.R.T. 65/2014, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione;
2. L'art. 183 della L.R. 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.
3. Il contributo di costruzione di cui all'art. 183 della Legge Regionale n. 65 del 10/11/2014 è calcolato dal Comune all'atto del rilascio del provvedimento di Permesso di Costruire e nel caso della S.C.I.A. e della C.I.L.A. è calcolato dal progettista abilitato al momento della presentazione della stessa.
4. Il contributo di costruzione è dovuto in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione dell'aumento delle superfici utili degli edifici, del mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili e dell'aumento del numero di unità immobiliari.
5. Per la definizione di incremento dei carichi urbanistici e dei relativi parametri edilizi si rimanda al DPGR 39/R/2018 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.
6. Ai fini della destinazione d'uso in atto all'interno di un fabbricato o di una unità immobiliare occorre far riferimento a quanto indicato all'art. 99 *“Categorie funzionali e mutamenti della destinazione d'uso”* della L.R. 65/2014.
7. La destinazione d'uso attuale è quella risultante da:
 - a) Atti pubblici;
 - b) Atti in possesso dell'Amministrazione Comunale;
 - c) in mancanza di uno degli atti di cui alle lettere a) e b), la documentazione stabilita all'articolo 9-bis del DPR 380/2001.
8. Per gli immobili ubicati in zona agricola si considerano edifici urbani quando la loro destinazione d'uso sia dimostrata mediante:
 - a) licenze, concessioni edilizie, ordinarie o in sanatoria, o un titolo abilitativo comunque denominato, dalle quali risulta la destinazione d'uso diversa da quella agricola;
 - b) dalla posizione catastale ovvero dall'iscrizione dell'immobile al Nuovo Catasto Edilizio Urbano avvenuta in data antecedente all'entrata in vigore della L.R. 10/1979.
9. In caso di modifiche o integrazioni della normativa sovraordinata, che non richiedono specifici atti di adeguamento, le norme sopravvenute si intendono direttamente recepite nel presente regolamento, anche in assenza di esplicito atto amministrativo.

CAPO 2 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

ART. 2 – Contributo relativo agli Oneri di Urbanizzazione (U1-U2)

1. Gli oneri di urbanizzazione devono intendersi riferiti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite ai sensi dell'art. 62 della L.R.T. 65/2014, alle opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche negli spazi pubblici, nonché alle opere di infrastrutturazione generale comunque a carico del comune.
2. Il contributo di cui all'art. 184 della Legge Regionale n. 65 del 10/11/2014 è dovuto in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione dell'aumento delle superfici utili degli edifici, del mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili e dell'aumento del numero di unità immobiliari.
3. L'art. 41 del DPGR 39/R/2018 definisce quali sono gli interventi che comportano **incremento di carico urbanistico (Allegati 1)**.
4. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile, secondo le categorie funzionali definite dalla L.R.T. 65/2014.
5. Il cambio di destinazione d'urbanistica è soggetto al pagamento del contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione qualora, ai sensi dell'articolo 183 della LR 65/2014, costituisca mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso eseguito in assenza di opere edilizie o correlato ad interventi di restauro e risanamento conservativo, secondo la tabella allegata.
6. Nel caso di fracionamento di immobili, gli oneri di urbanizzazione si applicano all'unità o alle unità immobiliari derivate che a seguito dell'intervento risultino avere una S.E. inferiore.
7. Sono altresì considerate trasformazioni che comportano aumento del carico urbanistico e pertanto soggette al versamento del contributo inerente gli oneri di urbanizzazione i seguenti interventi:
 - realizzazione di autolavaggi, stazioni di servizio di carburanti;
 - depositi di merci e realizzazione di impianti produttivi all'aperto, ivi compresi quelli di produzione di energia, che comportino la trasformazione permanente di suolo inedificato;
 - realizzazione di parcheggi ad uso privato a servizio, di unità abitative residenziali e attività commerciali oltre la quota pertinenziale;
 - realizzazione di campeggi, parcheggi camper, o simili;
8. L'art. 191 c. 1 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.*
9. Rispetto a quanto sopra detto l'Amministrazione comunale con DCC n.33 del 09/06/2011 ha approvato i seguenti coefficienti di variazione d'incidenza di tali oneri, nello specifico:
 - lett. a): 15%
 - lett. b): 15%
 - lett. c): 10%
 - lett. d): 0%
 - lett. e): 10%
10. Ai sensi dell'art. 191 comma 5 della Legge Regionale n. 65 del 10/11/2014, per tutti gli interventi previsti in zone di espansione e/o soggetti 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 totale carico dei privati proponenti, fermo restando la sottoscrizione di specifica convenzione o atto unilaterale d'obbligo e fidejussione/cauzione a garanzia della corretta esecuzione delle opere e per una somma pari al costo degli interventi previsti. In tali casi la quota inerente gli oneri di urbanizzazione primaria non è dovuta perché a scomputo.
11. 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 L.R. 1/2005 s.m.i:
 - a) costo medio regionale;
 - b) coefficiente territoriale pari a 0.693 per il Comune di Castellina in Chianti;

- c) coefficiente di variazione così come previsto dall'art. 191 comma 1 della LR 65/2014 e s.m.i approvato con DCC n. 33 del 09/06/2011;
 - d) parametri relativi agli interventi edilizi di cui alla Tab. C;
12. Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria, come risultante dal progetto esecutivo e computo metrico, sia inferiore, in conseguenza di opere già realizzate da parte dell'Amministrazione Comunale, la differenza dovrà essere corrisposta al Comune.
 13. Il contributo per la destinazione residenziale (Tabella B1), turistico-ricettiva, commerciale al dettaglio e direzionale (Tabella B2) viene calcolato con le tariffe riferite a ciascuna destinazione d'uso e tipo di intervento, utilizzando come riferimento il "*volume edificabile o edificato*" definito all'articolo 23 del DPGR 39/R/2018.
 14. Il contributo per la destinazione produttiva Industriale e Artigianale e Industriale e Artigianale attività speciali (Tabella B3) e Commerciale all'ingrosso (Tabella B4) viene calcolato con le tariffe riferite a ciascuna destinazione d'uso e tipo di intervento, utilizzando come riferimento la "*superficie edificabile o edificata*" definita all'articolo 10 del DPGR 39/R/2018.

ART. 3 – Mutamento della destinazione agricola (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. Ai sensi dell'art. 83 della L.R. 65/2014 gli interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola di un edificio o unità immobiliare sono tenuti alla corresponsione di uno specifico contributo (oneri verdi).
3. La corresponsione degli oneri verdi connessi ai suddetti interventi può essere sostituita, come previsto all'art. 83 c.4 della LRT 65/2014, in caso di pertinenze pari o superiori ad un ettaro, dall'impegno alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale.

ART. 4 – Interventi di sistemazione ambientale

1. A scomputo totale o parziale del contributo, nel rispetto di quanto disciplinato all'articolo 83, comma 4 della LR 65/2014, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, è facoltà dell'interessato obbligarsi a realizzare interventi di sistemazione ambientale
2. Gli interventi di sistemazione ambientale definiscono l'insieme delle opere di riqualificazione da attuarsi su terreni ad uso agricolo costituenti aree di pertinenza - di dimensioni non inferiori a un ettaro - di edifici che hanno mutato o sono soggetti a procedimenti finalizzati al mutamento della destinazione d'uso agricola, di cui all'art. 83 della RT 65/2014, come di seguito specificato.
3. Tali interventi devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle invarianti strutturali e delle risorse naturali e/o essenziali esistenti nelle aree interessate, concorrendo in tal modo al presidio e alla conservazione degli assetti paesaggistici e ambientali
4. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale, da elaborarsi coerentemente con i criteri di gestione e con le azioni previste dal PS e dal PO per i singoli Sistemi di Paesaggio, devono prevedere opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica. Essi riguardano esclusivamente le "*aree di pertinenza agricola*" dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento, appositamente individuate dal progetto edilizio correlato.
5. Dovranno perseguire finalità di interesse pubblico o generale e non saranno ammessi a scomputo gli interventi obbligatori previsti dalle vigenti normative ai fini della prevenzione degli incendi, della difesa idrogeologica, della tutela della fauna e della flora.
6. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o precedentemente alla presentazione della SCIA il Soggetto Attuatore, se autorizzato allo scomputo totale o parziale degli oneri, dovrà:
 - a) Presentare istanza tesa ad ottenere l'autorizzazione all'esecuzione delle suddette opere corredata da idonei elaborati progettuali, sottoscritti da tecnico abilitato, descrittivi degli interventi previsti e comprensivi di computo metrico estimativo relativo alla realizzazione degli stessi e alla manutenzione da effettuare nel primo decennio. In questa fase l'Amministrazione Comunale può richiedere modifiche e integrazioni al progetto presentato.
 - b) Sottoscrivere specifica convenzione o atto unilaterale d'obbligo secondo lo schema predisposto dall'amministrazione comunale (**Allegato 3**), da registrare e trascrivere a cura del comune e a spese del richiedente, con cui quest'ultimo si impegna ad eseguire gli interventi di sistemazione ambientale previsti nella convenzione/atto unilaterale d'obbligo nei dieci anni successivi la stipula.
 - c) Produrre specifica e adeguata polizza fideiussoria o cauzione a garanzia della corretta esecuzione delle opere di importo pari al costo degli interventi previsti.
7. Qualora i lavori non rispondessero a quanto previsto nella convenzione/atto unilaterale d'obbligo con provvedimento motivato si procederà all'incameramento della cauzione o all'escussione della polizza fideiussoria, che saranno utilizzate per rendere le opere funzionali, salva la restituzione delle somme non utilizzate.

8. Nel caso in cui le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo risultino inferiori agli oneri da corrispondere, è dovuta al Comune la relativa differenza.
9. Il soggetto attuatore, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano il mutamento di destinazione d'uso agricola di edifici rurali le cui aree di pertinenza risultino inferiori ad un ettaro, in luogo della convenzione e/o dell'atto d'obbligo indicata al precedente comma 6, è tenuto al versamento del contributo definito all'art. 2bis "Oneri verdi".

ART. 5 – Contributo relativo al Costo di Costruzione (CC)

1. Il costo di costruzione è dovuto per tutti gli interventi soggetti a permesso di costruire, nonché per quelli previsti dall'art. 183 della L.R.T. 65/2014, comprese le piscine private e i laghi ornamentali.
2. Nel caso di frazionamento, il costo di costruzione è dovuto per l'unità o le unità immobiliari, che a seguito dell'intervento, risultino avere una S.E. minore; nel caso in cui, sull'unità con S.E. maggiore siano eseguite opere edilizie soggette a versamento del contributo relativo al costo di costruzione lo stesso dovrà essere corrisposto anche per tale unità.
3. Per gli interventi con destinazione residenziale si utilizza il prospetto tecnico basato sul D.M. 801 del 10/05/1977 applicando le percentuali di cui alla "Tabella D - Percentuali del contributo del costo di costruzione" allegata alla L.R. 1/2005 determinate in funzione del coefficiente territoriale comunale di appartenenza di cui alla "Tabella B" della medesima legge, da applicare all'importo del costo di costruzione per MQ di Superficie Complessiva (SCom) così come definita all'articolo 14 del DPGR 39/R/2018.

TABELLA D	Percentuale del contributo del costo di costruzione *
Interventi:	
<u>1) Abitazioni aventi superficie utile:</u>	
a) Superiore a mq 160 e accessori \geq mq 60	7%
b) Compreso tra mq 160 e mq 130 e accessori \leq mq 55	6%
c) Compreso tra mq 130 e mq 110 e accessori \leq mq 50	6%
d) Compreso tra mq 110 e mq 95 e accessori \leq mq 45	5%
e) Inferiore a mq 95 e accessori \leq mq 40	5%
<u>2) Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M. 2 agosto 1969)</u>	10%

* *Qualora la Superficie degli Accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria la percentuale da applicare è quella della categoria Immediatamente superiore.*

Note:

Le percentuali sopra indicate, così come previsto nella Tab. D allegata alla L.R. 1/2005, sono ridotte di 1 punto percentuale 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.

Il costo di costruzione di cui alla DCC n.33 del 09/06/2011 e successivo aggiornamento di cui alla Det. n.143 del 20/03/2013 è adeguato annualmente, ed automaticamente, in ragione dell'indice del costo di costruzione determinato dall'ISTAT ai sensi dell'art. 185 c.3 della L.R. n.65/2014. Aggiornamento ISTAT Settembre 2012-Marzo 2026 – 24,00% = **Euro/mq 304,93**.

4. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia si utilizzano le specifiche quote percentuali da applicare al c. 3 del presente articolo.
 - 1) Ristrutturazione Edilizia 30%
 - 2) Ristrutturazione Edilizia con cambio di destinazione d'uso 50%
 - 3) Ristrutturazione Edilizia con cambio d'uso di annesso agricolo 80%
 - 4) Ristrutturazione Edilizia con totale demolizione e ricostruzione 100%
5. Per gli interventi con destinazione Turistico-ricettiva, Commerciale e Direzionale di cui all'art. 189 c. 2 dell L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. è determinato mediante computo metrico estimativo dei lavori, redatto dal progettista con perizia sulla base del prezzario regionale delle OO.PP. in vigore al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire o della S.C.I.A., a cui lo stesso va allegato. In tale computo devono essere indicati i riferimenti delle singole categorie di intervento e le percentuali da applicare, che sono le seguenti:

- 1) Turistica alberghiera 4%
- 2) Commerciale 6%
- 3) Direzionale 8%

ART. 6 – Casi particolari Contributo di Costruzione

1. **Impianti sportivi (piscine, campi da tennis, ecc..)** - Per la costruzione di impianti sportivi ad uso privato è dovuto il solo costo di costruzione, calcolato come il 10% del costo documentato mediante computo metrico applicando i prezzi unitari riportati dal prezzario regionale delle OO.PP. o, se non presente, come categoria di lavorazione in base a indagine di mercato. I costi da considerare sono comprensivi di opere edilizie ed impianti elettromeccanici.
2. **Impianti di distribuzione carburanti** - Gli impianti di distribuzione carburanti sono assimilati alle attività commerciali, per cui il contributo per gli oneri di urbanizzazione è limitato alle consistenze costituenti superficie complessiva e volume edificato (art. 14 e art. 23 DPGR n. 39/R/2018), mentre il costo di costruzione è riferito all'intero importo calcolato come nel 8% delle opere, comprese quelle di sistemazione.
3. La **superficie accessoria (SA)** definita all'articolo 13 del DPGR 39/R/2018 concorre alla determinazione della superficie complessiva (SCom), costituente parametro di riferimento per il calcolo del **contributo per costo di costruzione** di cui all'articolo 185 della L.R. 65/2014.

Il passaggio da Superficie Accessoria – SA, definita all'articolo 13 del DPGR 39/R/2018, a Superficie Utile – SU, laddove ammessa, definita all'articolo 12 del DPGR 39/R/2018, all'interno della stessa categoria funzionale, è considerato aumento del carico urbanistico, definito all'articolo 41 del DPGR 39/R/2018 ed è pertanto soggetto al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 2 e all'art. 3.

ART. 7 – Contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001

1. E' dovuta una quota di contributo straordinario (Cs) relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per interventi su aree o immobili in variante urbanistica, sia in deroga che con cambio di destinazione d'uso, conseguente al maggior valore generato dall'intervento, secondo quanto stabilito dall'art. 16, comma 4 lettera d-ter) del DPR 380/2001.
2. Il maggior valore determinato (MV) è suddiviso in misura pari 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, nelle seguenti forme:
 - 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;
3. Il contributo che è conseguente al maggior valore generato dall'intervento (MV) è valutato quale valore di trasformazione dell'immobile, dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio dopo la trasformazione (Vmp) ed il valore di mercato iniziale del prodotto edilizio esistente (Vma), al netto del costo di trasformazione costituito dalla sommatoria dei costi da sostenere per realizzare la trasformazione medesima (Vt).

$$MV = Vmp - Vma - Vt$$

dove:

MV = maggior valore;

Vmp = valore mercato post variante;

Vma = valore di mercato ante variante;

Vt = valore di trasformazione.

4. Il valore di mercato del prodotto edilizio finito (**Vmp**) andrà distinto secondo le varie destinazioni. Le singole voci si ottengono moltiplicando la superficie espressa in mq per i valori di mercato indicati nelle tabelle OMI. Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari, ubicate nella medesima zona omogenea. Verrà applicato il valore medio tra il minimo ed il massimo indicato nella tabella OMI. Considerato che il valore commerciale del nuovo edificio viene comparato allo stato conservativo "OTTIMO" laddove sia presente il solo valore "NORMALE" lo stesso verrà moltiplicato per il coefficiente 1,30.
5. Il valore (**Vma**) rappresenta il valore dell'immobile allo stato attuale prima dell'attuazione della trasformazione ed è dato dalle tabelle OMI. Verrà applicato il valore medio tra il minimo ed il massimo indicato nella tabella OMI. Per la valutazione dello stato conservativo degli edifici esistenti verranno applicati i seguenti coefficienti di deprezzamento: Normale=1, Mediocre=0,75, Scadente 0,60, degradato 0,30, rudere o collabente 0,10.
6. Qualora il valore iniziale (**Vma**) sia da riferire ad un terreno privo di fabbricati la stima verrà effettuata sulla base del Valore Agricolo Medio. All'interno del territorio urbanizzato il valore dell'area verrà assunto come il doppio del valore agricolo medio.
7. Il costo di trasformazione (**Vt**) è determinato dal costo di costruzione e dalle spese globali necessarie alla realizzazione dell'opera, tramite perizia giurata a carico del soggetto attuatore, applicando le voci del Prezzario della Regione Toscana, Provincia di Siena, in vigore al momento dell'istanza.

$$V_t = K1 + Oc + Op + Of + Ov + P$$

dove:

K1 = Costo di costruzione

Oc = Oneri concessori (U1-U2-CC)

Op = Oneri professionali (non superiore del 10% del K1)

Of = Oneri finanziari (prestito bancario, ecc...)

Ov = Oneri vari (eventuali demolizioni, bonifiche, ecc...)

P = Profitto lordo del promotore (non superiore del 15% del valore prodotto finito)

8. Il Contributo Straordinario (Cs), pari al 50% sarà determinato:

$$Cs = MV \times 50\%$$

ART. 8 – Riduzione o esonero del Contributo di Costruzione

1. Per gli **interventi di edilizia abitativa convenzionata**, compresi quelli sugli edifici esistenti, in base a quanto previsto dall'art. 186 della LR 65/2014 e dell'art. 17 del DPR 380/2001, per il contributo dovuto, si applica l'art. 191 c.3 della L.R. 65/2014, 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 di cui all'art. 187 della L.R. 65/2014, approvata dalla Giunta regionale. 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.
2. Per gli **interventi nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP)** (ex legge 18/04/1962, n.167 e ss.mm.ii.), di cui all'art.117 della L.R. 65/2014, il contributo è commisurato alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; non è dovuta la quota riferita al costo di costruzione.
3. Il costo di costruzione **non è dovuto**:
 1. per la realizzazione di **interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali**, ai sensi dell'art. 189, comma 1 delle L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.;
 - b) nei casi previsti dall'art. 188 c 1, 2 e 3 delle L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.
4. Ai fini dell'applicazione dell'art. 188, comma 2, lett. b) della Legge Regionale n. 65 del 10/11/2014, si definisce Edificio Unifamiliare quello riferito ad *“un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare”* con Superficie complessiva (SCom) pari o inferiore a 105 mq. (rif. Art. 29 del DPGR 39/R).
5. L'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume (V) sia alla superficie convenzionale complessiva dell'edificio. E' ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%. Qualora l'ampliamento superi i limiti di percentuale suddetti, il contributo dovuto sarà applicato per l'intero ampliamento.

CAPO 3 – CORRESPONSIONE DEI CONTRIBUTI

ART. 9 – Versamento del contributo

1. Il versamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione è disciplinato dall'articolo 190 della LR 65/2014.
2. Il contributo di cui all'articolo 183 della LR 65/2014 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.
3. Il contributo di costruzione, comprensivo degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione se e in quanto dovuto, è calcolato:
 - a) in caso di permesso di costruire, dal responsabile dell'istruttoria della pratica edilizia, sulla scorta di opportuno prospetto redatto a cura del progettista dove sono riportati con esattezza tutti i parametri necessari;
 - b) in caso di titolo asseverato, dal progettista abilitato al momento della presentazione della segnalazione o certificazione;

ART. 10 – Pagamenti e rateizzazioni

1. Il contributo di costruzione può essere versato in un'unica soluzione o essere rateizzato in non più di sei rate semestrali, secondo l'art.190 della LRT 65/2014, previa presentazione di apposita istanza dell'interessato.
2. In mancanza di indicazione da parte dell'interessato circa la modalità di corresponsione del contributo, si intende automaticamente prescelta la modalità di versamento in unica soluzione.

3. Il pagamento del contributo, di cui all'articolo 183 della LR 65/2014 può essere rateizzato, quando l'importo complessivo sia **superiore a Euro 5.000**, fino ad un massimo di n. 4 (quattro) rate semestrali.
4. In caso di rateizzazione, gli obbligati sono tenuti a prestare idonee garanzie fideiussorie, a garanzia del pagamento delle rate del contributo, in favore del Comune di Castellina in Chianti.

L'importo garantito deve corrispondere al totale degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione dovuti, al netto della prima rata già pagata, maggiorato degli interessi legali, in favore dell'Amministrazione Comunale, con validità estesa fino al momento dello svincolo delle medesime, che potrà avvenire esclusivamente con la dichiarazione liberatoria da parte dell'ufficio competente.

5. Le polizze fideiussorie presentate all'Amministrazione Comunale a garanzia del pagamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione, devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) essere stipulata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività;
 - b) 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;
 - c) riportare quale beneficiario il Comune di Castellina in Chianti;
 - d) avere durata di almeno tre anni ed essere irrevocabile senza il consenso del Comune di Castellina in Chianti;
 - e) prevedere che gli obblighi assunti in favore del Comune di Siena siano validi ed efficaci sino a che il Comune stesso non abbia validamente emesso apposita dichiarazione liberatoria di svincolo;
 - f) riportare che la compagnia fidejubente si impegna senza riserva alcuna, entro il termine massimo di trenta giorni dal semplice ricevimento della richiesta scritta del Comune, a mettere a disposizione la somma garantita. Il pagamento avverrà dopo un semplice avviso al Contraente, che nulla potrà eccepire in merito al pagamento stesso;
 - g) le polizze assicurative o le fideiussioni bancarie devono espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 del Codice Civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957 comma 2 del Codice Civile nonché l'operatività della garanzia entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta dell'Ente garantito.
6. Nel caso di rateizzazione del contributo di costruzione, prima della presentazione della pratica edilizia, occorre sottoporre preventivamente alla struttura comunale competente la bozza della polizza fideiussoria proposta dalla compagnia assicurativa/bancaria a garanzia, affinché ne sia vagliata la conformità alle suddette norme e affinché sia fornito il necessario prospetto recante l'articolazione della rateizzazione
7. Nel caso della rateizzazione i termini di scadenza sono tassativi e che in caso di ritardato od omesso versamento del contributo entro i termini di legge, si applica quanto stabilito dall'art. 192 della L.R. 65/2014 e dall'art. 42 del D.P.R. 380/2001 in termini di escussione immediata e diretta della garanzia e riscossione coattiva del credito.
8. Nel caso di PERMESSI DI COSTRUIRE, la prima rata dovrà essere corrisposta al momento del ritiro del titolo abilitativo e la relativa attestazione di pagamento dovrà essere prodotta al Comune di Castellina in Chianti insieme alla garanzia fideiussoria, mentre le successive rate dovranno essere corrisposte a scadenze semestrali.
9. Nel caso di SCIA o CILA la attestazione dell'avvenuto pagamento della prima rata e la polizza fideiussoria a garanzia dell'importo residuo dovranno essere prodotte al Comune di Siena contestualmente alla presentazione della pratica edilizia.

ART. 11 – Realizzazione diretta delle opere di Urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto previsto dall'articolo 16 del DPR 380/2001, dall'articolo 14 del D. Lgs 36/2023 e dall'articolo 191 della LR 65/2014, se ricadenti nelle zone di espansione ed in quelle soggette alla formazione di piani attuativi di iniziativa privata a carattere residenziale, direzionale, commerciale, turistico, industriale e artigianale, sono eseguite a cura dei privati proponenti (art. 2 c.10 del presente regolamento). In tal caso la quota di oneri riferiti alla urbanizzazione primaria non è più dovuta.
2. Al fine di ottenere lo scomputo totale o parziale del contributo, l'istanza tesa ad ottenere l'autorizzazione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria deve essere corredata da idonei elaborati progettuali descrittivi degli interventi previsti sottoscritti da tecnico abilitato e comprensivi di computo metrico estimativo redatto sulla base del vigente Prezzario dei Lavori della Regione Toscana.
3. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, il soggetto attuatore, se autorizzato allo scomputo totale o parziale degli oneri, dovrà:
 - a. sottoscrivere specifica convenzione o 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;

- b. produrre specifica e adeguata polizza fideiussoria o cauzione a garanzia della corretta esecuzione delle opere di importo pari al costo degli interventi previsti. Lo svincolo della polizza presentata a garanzia della corretta esecuzione degli interventi sarà disposto dopo il collaudo delle opere;
 - c. la fideiussione/cauzione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare e comunque non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorata di 1/3 a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel corso dell'esecuzione, nonché delle spese che possono derivare all'Amministrazione Comunale nel caso di inadempimento dell'obbligato.
4. L'esecuzione delle opere avverrà sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale secondo le modalità che saranno di volta in volta stabilite dalla convenzione e deve essere completata entro i termini di ultimazione dei lavori oggetto del permesso a costruire o comunque prima della presentazione dell'attestazione di agibilità/abitabilità degli immobili oggetto di titolo abilitativo.
 5. All'atto dell'ultimazione dei lavori l'ufficio comunale competente rilascerà apposito certificato di collaudo e si procederà alla consegna delle opere realizzate al comune, con conseguente svincolo delle polizze fideiussorie o restituzione della cauzione.
 6. Qualora i lavori non rispondessero alle norme tecniche impartite, con provvedimento motivato, si procederà all'incameramento delle somme garantite con la polizza o della cauzione, che saranno utilizzate per rendere le opere funzionali, salva la restituzione delle somme non utilizzate.

ART. 12 – Restituzione del contributo

7. Il contributo versato è restituibile, ove i lavori previsti, non abbiano avuto luogo. In caso di mancata esecuzione l'intestatario dovrà provvedere ad inoltrare specifica richiesta corredata di attestazione, resa sotto forma di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, ovvero di relazione a firma del direttore dei lavori qualora nominato, con il quale si precisi e dichiararsi che non è stato dato inizio ai lavori previsti.
8. 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.
9. Nel caso i lavori siano stati eseguiti solo parzialmente rispetto ai titoli edilizi inizialmente previsti, la richiesta di restituzione oneri per la parte non realizzata potrà essere presentata solo a seguito la formale chiusura dei lavori da effettuare secondo le modalità di legge.
10. Qualora da una verifica postuma degli importi determinati emergano errori di qualsiasi natura nella quantificazione degli stessi, il Comune eserciterà tutte le necessarie procedure di recupero delle somme a conguaglio, nelle forme stabilite dalle vigenti disposizioni normative.
11. Unitamente alla richiesta di rimborso dovrà essere presentata la documentazione attestante l'avvenuto pagamento, in originale. Alla restituzione delle somme versate il Comune provvede con Determinazione Dirigenziale.
12. Non potranno comunque essere restituite le sanzioni amministrative, i diritti di segreteria e gli interessi corrisposti dal concessionario in dipendenza di ritardati pagamenti, nonché gli interessi corrisposti al Comune in dipendenza del pagamento rateizzato.
13. La restituzione del contributo potrà avvenire esclusivamente previo idoneo stanziamento in Bilancio.

TITOLO 2 - SANZIONI

CAPO 1 – SANZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

ART. 13 - Oggetto del regolamento e ambito di applicazione

1. Il presente titolo disciplina le modalità di applicazione delle sanzioni di cui al Titolo VII, Capo II della Legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65, al Titolo IV del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 nonché al Regolamento Edilizio Comunale, applicabili nell'ambito della vigilanza dell'attività urbanistico – edilizia, stabilendo criteri oggettivi ed univoci che rispondano a principi di equità, trasparenza ed uniformità di applicazione;
2. La LR 65/2014 e s.m.i. attribuisce i compiti di vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia, l'assunzione dei conseguenti provvedimenti, nonché i poteri di irrogazione delle sanzioni amministrative, ai responsabili della struttura comunale cui afferisce lo Sportello Unico per l'Edilizia.
3. Le sanzioni si intendono applicabili ad ogni pratica edilizia di sanatoria o accertamento di avvenuta realizzazione di intervento edilizio abusivo;
4. Le principali fonti normative dirette alla vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive

fissate nei titoli abilitativi nonché il relativo sistema sanzionatorio amministrativo in caso di violazioni, sono costituite da:

- D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (titolo IV, Capo I e Capo II, Titolo III Capo I);
- LR 65/2014 e s.m.i. (titolo VII Capo II);

ART. 14 – Mancata comunicazione dell’inizio lavori (CIL-CILA – art. 136 L.R. 65/2014)

La mancata comunicazione dell’inizio lavori oppure la mancata comunicazione asseverata dell’inizio dei lavori comportano la **sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00**. Tale sanzione è fissata in € 333,00 (riduzione di 2/3 del totale), se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l’intervento è in corso di esecuzione;

ART. 15 – Mancata previsione delle misure preventive e protettive in copertura (art. 141 c.14 L.R. 65/2014)

1. Come disposto dall’art. 215 della L.R.T. 65/2014 la mancata realizzazione, durante gli interventi che riguardano le coperture degli edifici, delle misure preventive e protettive che consentano l’accesso, il transito e l’esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza oppure la loro realizzazione difforme dalle norme regolamentari regionali, comporta l’irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria di euro/mq 9,00 x SP dove SP è la superficie dei prospetti, da calcolarsi sulla superficie complessiva delle facciate del fabbricato, comprese quelle rivolte su chiostre o cortili interni. **Ai fini del calcolo si considerano solo le facciate sottostanti la porzione interessata dall’intervento.**
2. Contestualmente all’irrogazione della sanzione di cui al comma 1 viene imposta anche la prescrizione diretta a conformarsi, entro un termine fissato, alle disposizioni del D.P.G.R. 75/R/2013. Tale termine può essere prorogato una sola volta su richiesta motivata dell’interessato. La mancata ottemperanza alle prescrizioni di cui sopra, entro il termine fissato o in quello prorogato, comporta l’irrogazione della sanzione pecuniaria in misura doppia rispetto a quanto stabilito al precedente comma.
3. La mancata previsione delle misure preventive e protettive di cui al comma 1, in caso di presentazione di CILA, comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria da € 516,00 ad € 1.000,00, data la gravità dell’inadempienza, valutato dall’ufficio tecnico; resta fermo l’obbligo di realizzare l’intervento edilizio in conformità a quanto prescritto dal D.P.G.R. 75/R/2013.

ART. 16 – Mancata o tardiva presentazione della Fine Lavori/Agibilità (art. 149 L.R. 65/2014)

1. La mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità, ove necessaria, entro il termine di quindici giorni dall’ultimazione dei lavori di finitura dell’intervento comporta l’applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 100,00 a euro 500,00. E’ ammesso il pagamento di una somma in misura ridotta pari a € 167,00 (riduzione di 2/3 del massimo della sanzione) di cui all’art. 16 della L. n. 689 del 24/11/1981, entro sessanta (60) giorni dalla data di notifica della violazione.
2. In assenza di esplicita comunicazione di fine lavori, questi, ai fini dell’irrogazione delle sanzioni di cui ai commi precedenti, si intendono conclusi dopo 3 anni dalla data del loro inizio.
3. La sanzione si intende applicata ad ogni unità immobiliare suscettibile di singolo accampionamento (salvo rimesse o cantine accessorie da considerarsi pertinenza e pertanto parte integrante dell’unità principale), nel caso di mancata agibilità di spazi condominiali, verrà erogata un’ulteriore sanzione.

ART. 17 – Sanzione amministrativa pecuniaria conseguente all’inottemperanza all’ingiunzione a demolire (Art. 196 LR 65/2014)

1. Nel caso di interventi eseguiti in assenza di Permesso di Costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, per le quali non è stato ottemperato all’ingiunzione di demolizione o alla cessazione dell’utilizzo difforme dell’immobile nel termine dei 90 giorni, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria per un importo compreso tra euro 2.000,00 e euro 20.000,00 salva l’applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti.
2. La sanzione, in caso di violazioni urbanistico - edilizie realizzate sulle aree e sugli edifici di cui all’art. 193 comma 2 L.R.T. 65/2014, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima.
3. Fermo restando l’importo minimo della sanzione pari ad euro 2.000,00 e l’importo massimo pari ad euro 20.000,00, in tutte le aree, non ricadenti nel precedente comma 2, la sanzione si calcola in ragione di euro/mq 1.000,00 di superficie edificata abusiva; per tutte le trasformazioni permanenti di suolo inedificato che non determinano superficie edificata, si applica la sanzione di euro/mq 500,00 di suolo trasformato.

ART. 18 – Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali (Art. 199 LR 65/2014)

1. Fermo restando che, gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all’art. 134 c. lett h) eseguiti in assenza di titolo, in totale difformità e con variazioni essenziali di cui all’art. 197, devono essere demoliti/rimossi e gli edifici/aree resi conformi agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi.

2. Per gli interventi di cui all'art. 199 della L.R.T. 65/2014, l'interessato, sussistendone i presupposti, deve dimostrare l'impossibilità al ripristino dello stato dei luoghi mediante apposita perizia giurata motivata tecnicamente e corredata di saggi, documentazione fotografica e relazione strutturale, al fine di essere sottoposta a verifica da parte degli uffici comunali.
3. In ogni caso l'applicazione della sanzione pecuniaria è sempre riferita alla porzione realizzata abusivamente e nei casi di interventi comportanti aumento di superficie e di volume, la sanzione pecuniaria è pari al triplo dell'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere abusive, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale. La sanzione pecuniaria di cui al presente comma è in ogni caso irrogata in misura **non inferiore a euro 1.032,00**.
4. Ai fini della determinazione della **sanzione (S)** dell'opera abusiva, per gli edifici ad uso residenziale, commerciale, direzionale, turistico-ricettivo e produttivo, si utilizza il seguente metodo di calcolo:

$$S = 3 \times (VVA - VVP)$$

dove:

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

VVP è il Valore Venale Precedente alla realizzazione delle opere abusive

$$VVA = Vmu \times Ve \times Te \times Sc$$

dove:

Vmu è il Valore unitario medio

Ve è il coefficiente correttivo di vetustà dell'opera abusiva

Te è il coefficiente correttivo per tipologia edilizia

Sc è la Superficie complessiva dell'unità immobiliare o della porzione direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione, alla quale dovranno essere applicati i valori di mercato fonte-OMI, come sopra indicati, è definita dall'art.14 del d.p.g.r. 39/R/2018.

Il valore unitario medio (Vmu) espresso in €/mq. di superficie individuato dall'agenzia del territorio sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I., è riferito alla data di accertamento dell'abuso, corretto in riferimento all'anno di realizzazione dell'opera abusiva (Ve) ed in base alla tipologia edilizia (Te). I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>).

$$VVP = VVA \times Cr$$

dove:

Cr è il coefficiente correttivo per tipologia d'intervento che ha condotto all'abuso edilizio

Ve (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
Coeff.	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
Coeff.	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
Coeff.	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	/	/
Coeff.	0,745	0,74	0,735	0,73	0,725	0,72	0,715	0,71	0,705	0,70	/	/

Te (tipologie edilizie) - Parametra il valore alla tipologia dell'edificio

Per abitazioni unifamiliari o bifamiliari	1,00
Per abitazioni civili plurifamiliari in genere con piccoli condomini (fino a 6 alloggi)	0,90
Per abitazioni civili plurifamiliari in genere con condomini (oltre 6 alloggi)	0,80
Altre tipologie e destinazioni	1,00

Cr (coefficiente di rettifica per tipologia intervento edilizio) - Il Coefficiente di Rettifica costituisce un parametro decrescente in relazione alla consistenza dei lavori abusivamente eseguiti secondo la tabella che segue:

Nuova costruzione	0,10
Interventi di ampliamento (art. 134 c. 1 lett. g)	0,20
Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (art. 134 c. 1 lett. h)	0,30
Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa – art. 135, comma 2, lett. d), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001	0,50

5. Gli interventi che non determinano aumento della superficie utile e/o calpestabile **sono soggetti al pagamento della sanzione minima** in quanto non determinano aumento del valore venale.
6. L'aumento di valore di opere per le quali non è possibile adottare i parametri OMI, quali recinzioni, pensiline a sbalzo, lastricati, ecc., sarà equivalente alle risultanze di un computo metrico-estimativo delle stesse, redatto sulla base del "prezzario lavori pubblici" della Regione Toscana, in vigore alla data di accertamento dell'opera abusiva/difforme. L'importo ottenuto dovrà essere rettificato, in riferimento all'anno di realizzazione dell'opera abusiva, applicando il coefficiente di vetustà.
7. Ai sensi del c. 3 dell'art. 199 della LR 65/2014, qualora gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h), e all'articolo 135, comma 2, lettera d), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR 380/2001, laddove eseguiti in assenza di titolo, in totale difformità da esso o con variazioni essenziali, siano stati eseguiti su immobili vincolati ai sensi della parte II del Codice e incidano sui beni oggetto di tutela, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalla normativa, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio ed irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.032,00 a euro 10.329,00. 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,

Tabella Incremento di Valore/Sanzione		
da	a	Sanzione (Euro)
	< di 5.000,00	1.032,00
5.000,01	15.000,00	2.065,00
15.000,01	25.000,00	3.098,00
25.000,01	35.000,00	4.131,00
35.000,01	45.000,00	5.164,00
45.000,01	55.000,00	6.197,00
55.000,01	65.000,00	7.230,00
65.000,01	75.000,00	8.263,00
75.000,01	85.000,00	9.296,00
85.000,01	90.000,00	9.812,00
	> di 90.000,00	10.329,00

ART. 19 – Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa (Art. 200 LR 65/2014)

1. L'esecuzione degli interventi ed opere di cui alle successive lettere a) e b), in assenza di SCIA o in difformità da essa comporta **la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile** valutato dall'ufficio tecnico comunale conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura **non inferiore a € 1.032,00, qualora tali interventi ed opere non risultino difformi rispetto alle norme urbanistiche o alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali adottati o approvati o dei regolamenti edilizi.**
2. I casi sono così raggruppati:
 - a. gli interventi ed opere di cui all'articolo 135 comma 2, lettere a), b), c), e), e ter), h) ed i);
 - b. b. gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 135, comma 2, lettera d), nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001
 - c. c. mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso di cui all'art. 135 comma 2, lettera e bis).
3. Le modalità ed i criteri di calcolo della sanzione sono analoghe a quelle di cui al precedente articolo (art. 18), così come le tabelle ad eccezione della tabella relativa al coefficiente Cr, per il quale è invece da fare riferimento alla seguente tabella.

Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera a)	0,85
Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera b)	0,75
Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera c)	0,65

Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera e)	0,10
Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera e ter)	0,90
Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera h)	0,10
Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera i)	0,10
Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lett. d), nei casi in cui NON ricorrano le condizioni di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001	0,60

4. In caso di SCIA presentata in corso di esecuzione degli interventi ed opere di cui al comma 1 del presente articolo, prima della contestazione di cui all'art. 193, commi 3 e 4, **la sanzione è applicata nella misura minima pari a euro 1.032,00.**
5. Ai sensi del comma 5 dell'art. 200, della LRT 65/2014, nel caso di interventi eseguiti in assenza SCIA o in totale difformità da essa, qualora le opere siano state eseguite su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché da altre norme urbanistiche vigenti e incidano sui beni oggetto di tutela, l'autorità competente alla tutela del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, irroga una **sanzione pecuniaria da euro 1.032,00 a euro 20.658,00** e può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del contravventore anche nei casi indicati al comma 1 del medesimo articolo. La determinazione della sanzione nell'ambito della fascia sopra indicata avviene in relazione all'aumento di valore venale che l'opera abusiva ha determinato secondo la seguente progressione:

Tabella Incremento di Valore/Sanzione		
da	a	Sanzione (Euro)
	< di 5.000,00	1.032,00
5.000,01	15.000,00	4.131,00
15.000,01	25.000,00	6.197,00
25.000,01	35.000,00	8.263,00
35.000,01	45.000,00	10.329,00
45.000,01	55.000,00	12.394,00
55.000,01	65.000,00	14.460,00
65.000,01	75.000,00	16.526,00
75.000,01	85.000,00	18.592,00
85.000,01	90.000,00	19.625,00
	> di 90.000,00	20.658,00

6. Per quanto riguarda l'intervento di cui all'art.135 comma 2, lettera e bis), nel caso in cui il responsabile dell'abuso non provvede nel termine assegnato alla cessazione dell'utilizzazione difforme dell'immobile, il Comune irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra euro 1.032,00 a euro 5.164,00, valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 20 – Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni (art. 201 LR 65/2014)

1. Fermo restando che, le opere e interventi difformi devono essere demoliti/rimossi e gli edifici/aree resi conformi agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi, qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, **la demolizione o rimozione non sia possibile**, il comune applica una **sanzione pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile** conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e comunque in misura non inferiore a euro 1.032,00.
2. Le modalità ed i criteri di calcolo della sanzione relativa agli interventi di cui all'art. 136 comma 2, sono analoghe a quelle di cui all'art.18, così come le tabelle ad eccezione della tabella relativa al coefficiente Cr, per il quale è invece da fare riferimento alla seguente tabella.

Interventi ed opere di cui all'art. 136, comma 2, lettera a)	0,80
Interventi ed opere di cui all'art. 136, comma 2, lettera a-bis)	0,70
Interventi ed opere di cui all'art. 136, comma 2, lettera a-ter)	0,10
Tutti i restanti interventi di cui all'art. 136, comma 2, per i quali è possibile stabilire il valore venale dell'opera abusiva)	0,90

3. Per quanto riguarda i mutamenti di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, in assenza di opere edilizie di cui all'art.136 comma 2, lett. a-quater), nel caso in cui il responsabile dell'abuso non provvede nel termine

assegnato alla cessazione dell'utilizzazione difforme dell'immobile, il Comune irroga **una sanzione amministrativa pecuniaria di importo pari a euro 1.000,00**, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti.

ART. 21 – Regolarizzazione della SCIA o mancata dichiarazione attinente a variazioni catastali (Art. 203 LR 65/2014)

1. La mancata regolarizzazione della SCIA nel termine assegnato ai sensi dell'articolo 145, comma 8 della LR 65/2014, comporta l'applicazione della **sanzione pecuniaria di € 516,00**;
2. In caso di SCIA sostitutiva di permesso di costruire, per gli interventi di cui all'articolo 134, commi 2, 2 bis e 2 ter, **la sanzione pecuniaria è di € 1.032,00**.
3. la mancata comunicazione degli estremi dell'avvenuta presentazione della variazione catastale oppure della dichiarazione che le opere realizzate non hanno comportato modificazioni del classamento comporta l'applicazione della **sanzione pecuniaria di € 516,00**.

ART. 22 – Annullamento del Permesso a Costruire (Art. 204 LR 65/2014)

1. In caso di annullamento del permesso di costruire si applica l'articolo 38 del d.p.r. 380/2001 e s.m.i., a seguito di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo, la sanzione da applicare equivale al valore venale delle opere abusivamente eseguite ed è compiuta dall'ufficio tecnico comunale o dall'agenzia del territorio, secondo la seguente modalità di calcolo:

$$VVA = Vmu \times Ve \times Te \times Sc$$

dove le grandezze ed i parametri hanno le stesse definizioni e valori di quanto riportato nelle tabelle al comma 4 dell'art. 18 del presente regolamento.

2. La **sanzione pecuniaria non può comunque essere inferiore a € 1.032,00**

ART. 23 – Interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di Costruire (Art. 206 LR 65/2014)

1. Per l'applicazione della sanzione di cui al comma 2 dell'art. 206 della L.R. 65/2014, per opere eseguite in parziale difformità dal Permesso di Costruire e/o dalla SCIA sostitutiva, ai fini della determinazione del **triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile** conseguente alla realizzazione delle opere abusive, per gli edifici ad uso residenziale, commerciale, direzionale, turistico-ricettivo e produttivo, si utilizza la metodologia ed il criterio di calcolo analogo a quello applicato all'art.18:

$$S = 3 \times (VVA - VVP)$$

con grandezze e parametri aventi analoghe definizioni di quanto richiamato alle tabelle al comma 4 dell'art. 18 del presente regolamento

2. La **sanzione pecuniaria non può comunque essere inferiore a € 1.032,00**

ART. 24 – Interventi edilizi su immobili con destinazione residenziale eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo anteriori al 30 gennaio 1977 (art. 206 bis LR 65/2014)

1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità da titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della Legge n. 10 del 28 gennaio 1977, possono essere regolarizzati mediante presentazione di una SCIA e il pagamento, a titolo di oblazione, **di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile** calcolato ai sensi dell'art. 17 (con grandezze e parametri aventi analoghe definizioni di quanto richiamato alle tabelle del comma 4 dell'art. 18) del presente regolamento, valutato dall'ufficio tecnico comunale, in una misura non inferiore a euro 1.238,00 e non superiore a euro 10.328,00.
2. L'epoca di realizzazioni delle varianti in corso d'opera è provata mediante la documentazione di cui all'art. 9-bis, c.1-bis del DPR 380/2001. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante, il tecnico incaricato la attesta con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità.

ART. 25 – Accertamento di conformità per interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità da esso o dalla SCIA alternativa al permesso a di costruire (art. 209 LR 65/2014)

1. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal Capo I del Titolo VII della L.R.T. 65/2014 (Tipologia e corresponsione dei contributi), determinata ai sensi di quanto disposto dal presente regolamento e **comunque in misura non inferiore ad euro 1.032,00**.

2. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al pagamento del contributo di cui al Capo I del Titolo VII della L.R.T. 65/2014, se dovuto.

ART. 26 – Accertamento di conformità per altri interventi abusivi (art. 209-bis LR 65/2014)

1. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal Capo I, del Titolo VII della L.R.T. 65/2014 (Tipologia e corresponsione dei contributi), determinata ai sensi di quanto disposto dal presente regolamento **incrementata del 20 per cento**, in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 206, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 197. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme. **L'importo dell'oblazione non può comunque essere inferiore a euro 1.238,00.**
2. Non si applica l'incremento del 20 per cento del precedente comma 1, nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; in tali casi **l'importo dell'oblazione non può comunque essere inferiore a euro 1.032,00.**
3. La SCIA in sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, **di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile** valutato dall'ufficio tecnico comunale, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, **non inferiore a 1.238,00 euro e non superiore a 10.328,00**, calcolato sulla base della seguente tabella.

Tabella Incremento di Valore/Sanzione		
da	a	Sanzione (Euro)
	< di 5.000,00	1.238,00
5.000,01	7.500,00	3.098,00
15.000,01	10.000,00	4.130,00
25.000,01	12.500,00	5.164,00
35.000,01	15.000,00	6.196,00
45.000,01	17.500,00	7.230,00
55.000,01	20.000,00	8.262,00
65.000,01	22.500,00	9.296,00
	> di 22.500,00	10.328,00

4. Qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della SCIA in sanatoria, **in misura non inferiore a 1.032,00 euro e non superiore a 5.164,00**, calcolato sulla base della seguente tabella

Tabella Incremento di Valore/Sanzione		
da	a	Sanzione (Euro)
	< di 5.000,00	1.032,00
5.000,01	7.500,00	1.549,00
15.000,01	10.000,00	2.065,00
25.000,01	12.500,00	2.582,00
35.000,01	15.000,00	3.098,00
45.000,01	17.500,00	3.615,00
55.000,01	20.000,00	4.131,00
65.000,01	22.500,00	4.648,00
	> di 22.500,00	5.164,00

CAPO 2 – SANZIONI PAESAGGISTICHE

ART. 27 - Oggetto del regolamento e ambito di applicazione

Il presente capo ha per oggetto l'applicazione della sanzione pecuniaria ambientale (c.d. indennità risarcitoria) di cui all'art. 167 del Decreto Legislativo n. 42/2004 e ss. mm. ii., e definisce i criteri analitici per la quantificazione del maggiore profitto conseguito, nei casi di incremento/non incremento del valore venale che gli immobili assumono per effetto della trasgressione, nonché i valori forfettari (convenzionali) e casi particolari, per la determinazione della sanzione pecuniaria amministrativa ai sensi del comma 5 dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., che debbono essere applicati nei casi di procedibilità, in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa, nonché l'applicazione della sanzione pecuniaria nei casi ritenuti di minore entità e tenuità degli effetti paesaggistici, anche in riferimento all'intervenuta vigenza del DPR 31/2017, relativo al *“Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata”*;

ART. 28 – Casi nei quali è possibile applicare il calcolo del maggior profitto

1. Nel caso in cui l'abuso sia ritenuto compatibile con il vincolo paesaggistico, la sanzione sarà determinata con riferimento al

maggior profitto conseguito in quanto il giudizio di compatibilità comporta una valutazione di sostenibilità dell'opera nel contesto paesaggistico-ambientale, con conseguente prevalenza del profitto medesimo rispetto al danno ambientale arrecato.

2. Il calcolo della sanzione pecuniaria (S) sulla base del maggior profitto è da applicare ai lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati; che siano stati realizzati con l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, oppure per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
3. Il maggior profitto conseguito, è determinato in base all'incremento del valore dell'immobile risultante dalle trasformazioni conseguenti ai lavori eseguiti. La quantificazione del profitto conseguito deve riferirsi all'incremento di Valore Venale dell'immobile in seguito alla trasgressione. Il profitto conseguito dall'esecuzione di opere abusive è determinato dalla differenza fra:
 - Il Valore Venale dell'opera realizzata;
 - I Costi di Costruzione sostenuti per l'esecuzione della stessa alla data di effettuazione della perizia;
4. 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, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate.
5. Per il calcolo inerente il Costo di Produzione sostenuto per l'esecuzione dell'opera, dovrà invece essere prodotto computo metrico estimativo, debitamente asseverato, corretto in riferimento all'anno di realizzazione dell'opera abusiva (Ve) da redigere a cura del tecnico abilitato sulla base del più recente prezzario della Regione Toscana.
6. La Superficie Convenzionale (Sc), espressa in mq è ottenuta sommando la superficie utile abitabile e in percentuale la superficie non residenziale o accessoria o in caso di interventi parziali, alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione. I coefficienti Sc di riduzione della superficie complessiva si applicano per correggere il calcolo della sanzione in base ai seguenti parametri:

Vano utile	1,00
Vano accessorio/tecnico	0,80
Superficie accessoria (balconi, logge, porticati, ecc..)	0,60

7. Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al maggior profitto conseguito, è determinato attraverso una stima realizzata con l'utilizzo di valori di mercato, desunti in relazione a caratteristiche intrinseche dell'oggetto, zona del territorio in cui è localizzato, tipologia dell'unità immobiliare di riferimento; la stima è parametrata in base alla vetustà dell'opera stessa e decurtata del costo di costruzione ed è espressa dalla seguente formula estimativa:

$$S=MPC = Vvm - (Cum \times Ve) \times Sc$$

I parametri ed i coefficienti per determinare l'ammontare dell'indennità pecuniaria (MPC) sono i seguenti:

Vvm: Valore venale medio;

Cum: Costo unitario medio;

Sc: Superficie di riferimento

Ve: Vetustà dell'opera abusiva

Ve (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
Coeff.	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
Coeff.	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
Coeff.	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	/	/
Coeff.	0,745	0,74	0,735	0,73	0,725	0,72	0,715	0,71	0,705	0,70	/	/

Tale formula è di riferimento per tutti i nuovi interventi o per gli ampliamenti (che non comportino aumenti di superficie e/o di volume).

ART. 29 – Valori forfettari del maggior profitto

Per gli interventi che non determinano superfici in ampliamento, si applicano i seguenti valori forfettari:

Manutenzione straordinaria (art.3 c.1 lett. b del D.P.R. 380/01 e s.m.i.)	
- Edifici di valore storico testimoniale	Euro 1.500,00
- Altri edifici	Euro 1.000,00
Restauro e risanamento conservativo (art.3 c.1 lett. c del D.P.R. 380/01 e s.m.i.)	
- Edifici di valore storico testimoniale	Euro 2.000,00
- Altri edifici	Euro 1.000,00
Ristrutturazione Edilizia (art. 3 c.1 lett. d del D.P.R. 380/01 e s.m.i.)	
- Edifici di valore storico testimoniale	Euro 2.500,00
- Altri edifici	Euro 1.500,00

ART. 30 – Opere non valutabili in termini di superficie e di volume

Nel caso di opere esterne di particolare rilievo, non valutabili in termini di superficie o di volume (quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, modifiche sulla morfologia del terreno e degli assetti planimetrici e vegetazionali, opere di urbanizzazione, impianti sportivi, piscine, torri o tralicci per impianti di trasmissione analogica o digitale, cartelli e altri mezzi pubblicitari, recinzioni ecc.), **si considera come valore relativo al profitto conseguito (S) il 30% del costo delle opere eseguite**. Tale costo deriverà da una perizia giurata afferente il costo medesimo, redatta da tecnico abilitato.

La sanzione è in ogni caso irrogata in misura **non inferiore a Euro 1.000,00**.

ART. 31 – Opere non riconducibili alle precedenti categorie

Nel caso in cui, per la particolare tipologia dell'intervento realizzato non direttamente assimilabile alle casistiche per i valori forfettari, e non sia possibile determinare l'importo della sanzione pecuniaria in base ai criteri di cui all'art. 167, comma 5, del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., in quanto opere non riconducibili alle tipologie suddette ma comunque rientranti nei limiti disposti dall'art. 167 c.4 lett a) b) c) del D.lgs 42/2004, quest'ultima, **non potrà comunque essere inferiore a Euro 1.000,00**.

ART. 32 – Casi di assenza del Profitto minimo conseguito

In assenza di un incremento di valore venale dell'immobile, il profitto conseguito, da correlare alle minori spese sostenute per mancata attivazione del procedimento autorizzatorio e all'anticipata esecuzione delle opere rispetto alle decorrenze di legge per la definizione del procedimento, è quantificato, per analogia alla sanzione edilizia di cui al comma 5 art. 6bis del DPR 380/01, in **Euro 1.000,00**.

ART. 33 – Utilizzo delle somme riscosse

L'art. 167, comma 6, del D. Lgs. 42/2004 pone un vincolo di destinazione alle somme riscosse quali sanzioni amministrative per l'Accertamento della Compatibilità Paesaggistica.

Le somme riscosse a titolo di sanzione amministrativa pecuniaria ai sensi del comma 5 dell'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimissioni in pristino nei casi di violazione delle norme a tutela dei beni paesistici, anche per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradati.

ART. 34 – Casi di esclusione dal pagamento della sanzione

1. Le disposizioni del presente atto, ai sensi della normativa vigente, non si applicano agli interventi che non necessitano di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 149 del D. Lgs. n. 42/2004 e più precisamente:
 - interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
 - interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
 - il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati nell'art. 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia;
2. le opere elencate nell'allegato A del DPR 31/2017;
3. Sono escluse dal pagamento della sanzione le opere abusive per le quali è stata rigettata la domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica, e per le quali si dovrà ingiungere la rimessione in pristino, ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs.

n.42/2004.

4. Pur essendo necessario accertare la compatibilità paesaggistica, sono altresì escluse dal pagamento della sanzione, le opere abusive realizzate prima dell'apposizione del vincolo di tutela paesaggistica sull'area su cui insiste l'immobile oggetto di tali opere.

CAPO 3 – SANZIONI VINCOLO IDROGEOLOGICO

ART. 35 - Oggetto del regolamento e ambito di applicazione

Il presente titolo ha per oggetto l'applicazione della sanzione pecuniaria al fine di regolarizzare le opere previste dalla LR 39/2000 e s.m.i. (Legge Forestale) e le trasformazioni ad esse connesse, realizzate in assenza di autorizzazione o di dichiarazione di inizio lavori o in difformità alle stesse, può essere presentata istanza di autorizzazione in sanatoria, secondo quanto stabilito dall'art. 85 co. 6/bis LRT 39/2000 e s.m.i.. In particolare, il Comune risulta essere ente competente a rilasciare autorizzazione in sanatoria per la regolarizzazione del Vincolo Idrogeologico, nell'ambito delle competenze generali stabilite nei disposti normativi contenuti nell'art. 42 co. 5 della Legge Forestale sopra citata.

ART. 36 – Determinazione della sanzione pecuniaria (art. 82 della L.R. 39/200)

1. Come disposto dall'art. 82 c.1 le. b) punto 1 della L.R.T. 39/2000, per la violazione delle disposizioni di legge o del regolamento forestale deve applicarsi la seguente sanzione amministrativa:
2. **Pagamento di una somma minima di euro 240,00 e massima di euro 1.440,00** per ogni 1.000 mq di terreno, o frazione minore, ove sono state effettuate le trasformazioni dei boschi o le modifiche alla destinazione d'uso dei terreni vincolati o realizzate opere o movimenti di terreno o siano stati estirpati arbusti o cespugli senza la prescritta autorizzazione ovvero in difformità dalla stessa o dalle disposizioni contenute nel regolamento forestale.
3. Secondo quanto disposto dall'art. 16 – pagamento in misura ridotta - della L. 24 novembre 1981, n. 689, è ammesso il pagamento di una somma in misura ridotta pari alla terza parte del massimo della sanzione prevista per la violazione commessa o, se più favorevole, pari al doppio dell'importo minimo, entro il termine di 60 giorni dalla notificazione degli estremi della violazione.

CAPO 4 – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 37 – Destinazione dei proventi

I proventi delle sanzioni pecuniarie previste del presente Regolamento hanno vincolo di destinazione, ai sensi dell'art. 31, comma 4-ter del DPR 380/01: "I proventi delle sanzioni di cui all'art 4-bis (inottemperanza all'ingiunzione di demolizione), spettano ai comuni e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessa in pristino degli abusi nonché all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico", così come introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q-bis della Legge 164/2014, pertanto verranno introitati nell'apposito capitolo in entrata e corrispondente capitolo in uscita, da utilizzare per la demolizione e rimessa in pristino delle opere abusive e per l'acquisizione e attrezzatura di aree da destinare a verde pubblico.

TITOLO 2 – DISPOSIZIONI FINALI

CAPO 1 – NORMATIVA

ART. 38 – Adeguamento annuale del contributo di costruzione

Le tabelle relative al contributo di costruzione che costituiscono allegato al presente Regolamento sono adeguate annualmente, in ragione delle intervenute variazioni degli indici ISTAT, a mente degli artt. 184 e 185 LRT n.65/2014, con apposito atto amministrativo comunale.

ART. 39 – Riferimenti normativi

- la L. 47/85, la L. 724/1994, la L. 326/2003 e la L.R. 41/2004 riguardo i condoni edilizi;
- L.R.T. n. 39/2000 del 21/03/2000 “Legge Forestale della Toscana”
- D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- D.lgs n. 42/2004 del 22/01/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’art. 10 della Legge n. 137 del 06/07/2002”.
- D.P.G.R. n. 48/R/2003 del 08/08/2003 “Regolamento Forestale della Toscana”
- L.R. n. 65/2014 del 10/11/2014 “Norme per il governo del territorio” in particolare il Titolo VII “Contributi e sanzioni. Unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi”;
- D.P.G.R. n. 39/R/2018 “Regolamento di attuazione dell’art. 216 della legge regionale 10 novembre 2014 n.65 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio”;
- il Regolamento Edilizio Intercomunale del Comune di Castellina in Chianti approvato con delibera C.C. n. 4/2014;

ART. 40 – Norme finali

Dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento decadono tutte le norme con esso incompatibili eventualmente contenute in altre disposizioni comunali.

ALLEGATI

Allegati Contributo di Costruzione:

- Tabella A1 *“Contributo di costruzione determinazione dell’incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria”*
– *Agg. ISTAT (costi medi regionali)*
- Tabella A2 *“Contributo di costruzione determinazione dell’incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria”*
– *Costi medi comunali*
- Tabella A3 *“Oneri verdi ai sensi dell’art. 83 c.6 della l.r. 65/2014*
- Tabella B1 *“Opere di Urbanizzazione –Residenziale”*
- Tabella B2 *“Opere di Urbanizzazione –Artigianale Industriale”*
- Tabella B3 *“Opere di Urbanizzazione –Insediamenti Turistici, Commerciali e Direzionali”*
- Tabella B4 *“Opere di Urbanizzazione –Insediamenti Commerciali all’ingrosso”*

TABELLA A1 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA - Agg. ISTAT (costi medi regionali)

interventi	Opere di urbanizzazione rif. L.R. 1/2005	costi medi regionali L.R. 1/2005	AGGIORNAMENTI - ISTAT Novembre 2002- Marzo 2011	AGGIORNAMENTI - ISTAT Novembre 2011- Novembre 2012	AGGIORNAMENTI - ISTAT Novembre 2012-Marzo 2026	costi medi regionali agg. 2026
		EURO			%	EURO
B/1 RESIDENZIALI	PRIMARIA tab.A/1 lett.a	9	9,846	10,143	1,243	12,61
	SECONDARIA tab.A/1 lett.a	26	28,444	29,302	1,243	36,42
B/2 ARTIGIANALI e/o INDUSTRIALI	PRIMARIA tab.A/2 lett.a	12	13,128	13,524	1,243	16,81
	SECONDARIA tab.A/2 lett.a	11	12,034	12,397	1,243	15,41
	PRIMARIA Categorie ISTAT 1971 tab.A/2 lett.b	13	14,222	14,651	1,243	18,21
B/3 TURISTICI COMMERCIALI DIREZIONALI	PRIMARIA tab.A/3 lett.a	12	13,128	13,524	1,243	16,81
	SECONDARIA tab.A/3 lett.b	6	6,564	6,762	1,243	8,41
B/4 CENTRI COMMERCIALI ALL'INGROSSO	PRIMARIA tab.A/4 lett.a	21	22,974	23,667	1,243	29,42
	SECONDARIA tab.A/4 lett.b	7	7,658	7,889	1,243	9,81

TABELLA A2 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA - Costi medi comunali

Interventi	Opere di urbanizzazione	costi medi regionali agg. 2026 Tabella A1	Coefficiente Territoriale Comunale (Tabella B) L.R. n. 1/2005	incremento percentuale Comunale come da DCC n. 33 del 09/06/2011					Costi medi Comunali	TOTALE	NOTE
				lett. a)	lett. b)	lett. c)	lett. d)	lett. e)			
B/1 RESIDENZIALI	PRIMARIA	12,61	0,693	1,15	1,15	1,1	1	1,10	13,98	54,37	COSTI AL MC DI VOLUME rif. D.P.G.R. 39/R 24/07/18
	SECONDARIA	36,42	0,693	1,15	1,15	1,1	1	1,10	40,39		
B/2 ARTIGIANALI e/o INDUSTRIALI	PRIMARIA	16,81	0,693	1,15	1,15	1,1	1	1,10	18,64	35,73	COSTI AL MQ DI SUPERFICIE rif. D.P.G.R. 39/R 24/07/18
	SECONDARIA	15,41	0,693	1,15	1,15	1,1	1	1,10	17,09		
	PRIMARIA Categorie ISTAT 1971	18,21	0,693	1,15	1,15	1,1	1	1,10	20,20		
B/3 TURISTICI COMMERCIALI DIREZIONALI	PRIMARIA	16,81	0,693	1,15	1,15	1,1	1	1,10	18,64	27,96	COSTI AL MC DI VOLUME rif. D.P.G.R. 39/R 24/07/18
	SECONDARIA	8,41	0,693	1,15	1,15	1,1	1	1,10	9,32		
B/4 CENTRI COMMERCIALI ALL'INGROSSO	PRIMARIA	29,42	0,693	1,15	1,15	1,1	1	1,10	32,62	43,50	COSTI AL MQ DI SUPERFICIE rif. D.P.G.R. 39/R 24/07/18
	SECONDARIA	9,81	0,693	1,15	1,15	1,1	1	1,10	10,87		

TABELLA A3 - ONERI VERDI AI SENSI DELL'ART. 83 c.6 DELLA L.R. 65/2014

Interventi	Opere di urbanizzazione	costi medi regionali L.R. 1/2005	AGGIORNAMENTI - ISTAT Novembre 2002- Marzo 2011	AGGIORNAMENTI - ISTAT Novembre 2011- Novembre 2012	AGGIORNAMENTI - ISTAT Novembre 2012-Marzo 2026	costi medi regionali agg. 2026
		EURO			%	EURO
B/1 RESIDENZIALI	PRIMARIA		5,98	6,17	1,243	7,67
	SECONDARIA		16,45	16,98	1,243	21,11
B/2 ARTIGIANALI e/o INDUSTRIALI	PRIMARIA		7,6	7,84	1,243	9,75
	SECONDARIA		7	7,22	1,243	8,97
	PRIMARIA Categorie ISTAT 1971		8,23	8,49	1,243	10,55
B/3 TURISTICI COMMERCIALI DIREZIONALI	PRIMARIA		13,29	13,72	1,243	17,05
	SECONDARIA		4,43	4,57	1,243	5,68
B/4 CENTRI COMMERCIALI ALL'INGROSSO	PRIMARIA		7,6	7,84	1,243	9,75
	SECONDARIA		3,8	3,92	1,243	4,87

TABELLA B1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - RESIDENZIALE

COSTI DELLE OPERE		€/MC	ANNO 2026			
TABELLA A e TABELLA B	urbanizzazione primaria	13,98				
	urbanizzazione secondaria	40,39				
INTERVENTI		Parametro (Tabella C)	U 1 €/MC	U 2 €/MC	U 1+U 2 Totale €/MC	
1) Manutenzione Straordinaria – Restauro e risanamento conservativo – Ristrutturazione edilizia conservativa – Ristrutturazione edilizia con fedele ricostruzione – Interventi pertinenziali – mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie, con incremento dei carichi urbanistici (art. 183 e 184 L.R. 65/2014) la presente tariffa è da utilizzarsi in caso di interventi di cui all'art. 135 comma 2 lett. e) L.R. 65/2014 in ampliamento all'edificio principale)		0,3	CATEGORIE GENERALI	4,19	12,12	16,31
2) Interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva qui compresi gli interventi di ripristino di edifici di cui all'art. 134 comma 1 lett. I della L.R. 65/2014		0,8	CATEGORIE GENERALI	11,19	32,31	43,50
3) Interventi di ristrutturazione urbanistica o nuova costruzione – addizioni volumetriche-ripristino di edifici crollati o demoliti	a) con indice di fabbricabilità inferiore a mc/mq 1,5	1,2	CATEGORIE GENERALI	16,78	48,47	65,25
	b) con indice di fabbricabilità compreso tra a mc/mq 1,5 e 3	1	CATEGORIE GENERALI	13,98	40,39	54,37
	c) con indice di fabbricabilità superiore a mc/mq 3	0,9	CATEGORIE GENERALI	12,58	36,35	48,94
4) Mutamento di destinazione d'uso degli edifici rurali-Oneri verdi			CATEGORIE GENERALI	7,67	21,11	28,78

TABELLA B2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - ARTIGIANALE INDUSTRIALE

COSTI DELLE OPERE		€/Mq	ANNO 2026				
TABELLA A e TABELLA B	urbanizzazione primaria	18,64					
		urbanizzazione secondaria	17,09				
		urb. Primaria Cat. ISTAT	20,20				
INTERVENTI		Parametro (Tabella C)		U 1	U 2	U 1+U 2	
				€/Mq	€/Mq	Totale €/Mq	
1) Manutenzione Straordinaria – Restauro e risanamento conservativo – Ristrutturazione edilizia conservativa – Ristrutturazione edilizia con fedele ricostruzione – Interventi pertinenziali – mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie, con incremento dei carichi urbanistici (art. 183 e 184 L.R. 65/2014) la presente tariffa è da utilizzarsi in caso di interventi di cui all'art. 135 comma 2 lett. e) L.R. 65/2014 in ampliamento all'edificio principale)		0,3	CATEGORIE GENERALI	5,59	5,13	10,72	
		0,3	CATEGORIE ISTAT	6,06	5,13	11,19	
2) Interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva qui ricompresi gli interventi di ripristino di edifici di cui all'art. 134 comma 1 lett. I della L.R. 65/2014		0,8	CATEGORIE GENERALI	14,91	13,67	28,58	
		0,8	CATEGORIE ISTAT	16,16	13,67	29,83	
3) Interventi di ristrutturazione urbanistica o nuova costruzione – addizioni volumetriche-ripristino di edifici crollati o demoliti		a) con indice di fabbricabilità inferiore a mc/mq 1,5	1,2	CATEGORIE GENERALI	22,37	20,51	42,88
			1,2	CATEGORIE ISTAT	24,23	20,51	44,74
		b) con indice di fabbricabilità compreso tra a mc/mq 1,5 e 3	1	CATEGORIE GENERALI	18,64	17,09	35,73
			1	CATEGORIE ISTAT	20,20	17,09	37,28
		c) con indice di fabbricabilità superiore a mc/mq 3	0,9	CATEGORIE GENERALI	16,78	15,38	32,16
			0,9	CATEGORIE ISTAT	18,18	15,38	33,56
4) Mutamento di destinazione d'uso degli edifici rurali-Oneri verdi				9,75	8,97	18,72	
				10,55	8,97	19,53	

TABELLA B3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - INSEDIAMENTI TURISTICI, COMMERCIALI E DIREZIONALI

COSTI DELLE OPERE		€/MC	ANNO 2026		
TABELLA A e TABELLA B		urbanizzazione primaria	18,64		
		urbanizzazione secondaria	9,32		
INTERVENTI		Parametro (Tabella C)	U 1 €/MC	U 2 €/MC	U 1+U 2 Totale €/MC
1) Manutenzione Straordinaria – Restauro e risanamento conservativo – Ristrutturazione edilizia conservativa – Ristrutturazione edilizia con fedele ricostruzione – Interventi pertinenziali – mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie, con incremento dei carichi urbanistici (art. 183 e 184 L.R. 65/2014) la presente tariffa è da utilizzarsi in caso di interventi di cui all'art. 135 comma 2 lett. e) L.R. 65/2014 in ampliamento all'edificio principale)		0,3	CATEGORIE GENERALI 5,59	2,80	8,39
2) Interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva qui ricompresi gli interventi di ripristino di edifici di cui all'art. 134 comma 1 lett. I della L.R. 65/2014		0,8	CATEGORIE GENERALI 14,91	7,46	22,37
3) Interventi di ristrutturazione urbanistica o nuova costruzione – addizioni volumetriche-ripristino di edifici crollati o demoliti	a) con indice di fabbricabilità inferiore a mc/mq 1,5	1,2	CATEGORIE GENERALI 22,37	11,19	33,56
	b) con indice di fabbricabilità compreso tra a mc/mq 1,5 e 3	1	CATEGORIE GENERALI 18,64	9,32	27,96
	c) con indice di fabbricabilità superiore a mc/mq 3	0,9	CATEGORIE GENERALI 16,78	8,39	25,17
4) Mutamento di destinazione d'uso degli edifici rurali-Oneri verdi			CATEGORIE GENERALI 17,05	5,68	22,73

TABELLA B4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - INSEDIAMENTI COMMERCIALI ALL'INGROSSO

COSTI DELLE OPERE		€/Mq	ANNO 2026				
TABELLA A e TABELLA B		urbanizzazione primaria	32,62				
		urbanizzazione secondaria	10,87				
INTERVENTI		Parametro (Tabella C)	U 1 €/Mq	U 2 €/Mq	U 1+U 2 Totale €/Mq		
1) Manutenzione Straordinaria – Restauro e risanamento conservativo – Ristrutturazione edilizia conservativa – Ristrutturazione edilizia con fedele ricostruzione – Interventi pertinenziali – mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie, con incremento dei carichi urbanistici (art. 183 e 184 L.R. 65/2014) la presente tariffa è da utilizzarsi in caso di interventi di cui all'art. 135 comma 2 lett. e) L.R. 65/2014 in ampliamento all'edificio principale)		0,3	CATEGORIE GENERALI	9,79	3,26	13,05	
2) Interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva qui ricompresi gli interventi di ripristino di edifici di cui all'art. 134 comma 1 lett. I della L.R. 65/2014		0,8	CATEGORIE GENERALI	26,10	8,70	34,80	
3) Interventi di ristrutturazione urbanistica o nuova costruzione – addizioni volumetriche-ripristino di edifici crollati o demoliti		a) con indice di fabbricabilità inferiore a mc/mq 1,5	1,2	CATEGORIE GENERALI	39,15	13,05	52,20
		b) con indice di fabbricabilità compreso tra a mc/mq 1,5 e 3	1	CATEGORIE GENERALI	32,62	10,87	43,50
		c) con indice di fabbricabilità superiore a mc/mq 3	0,9	CATEGORIE GENERALI	29,36	9,79	39,15
4) Mutamento di destinazione d'uso degli edifici rurali-Oneri verdi			CATEGORIE GENERALI	9,75	4,87	14,62	