



COMUNE DI MONTALCINO

REGOLAMENTO

per la determinazione e la corresponsione degli oneri concessori e costo di costruzione

(art. 16 D.P.R. 380/2001 e art. 183 L.R. 65/2014 e s.m.i.)

(Approvato con deliberazione di C.C.:n. ___ del _____ esecutivo dal _____)

TITOLO I

NORME GENERALI

Art. 1 – CONTENUTI DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento disciplina l'applicazione del contributo dovuto per i Permessi di Costruire, le s.c.i.a. ed attività libera per la trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio del Comune di Montalcino (Siena).

Tale contributo è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione, come specificato nelle vigenti leggi.

Il presente regolamento disciplina, inoltre, i casi di esenzione dal contributo stesso o riduzioni non espressamente previsti dalla Legge o demandati alla potestà regolamentare del Comune.

Art. 2 - ESENZIONE DAL CONTRIBUTO.

Sono esonerati dal versamento del contributo di cui agli oneri di urbanizzazione e/o dal costo di costruzione gli interventi previsti dalle vigenti norme in materia ~~(attualmente art. 188 della L.R. 65/2014 e s.m.i.)~~

Per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, della superficie utile abitabile preesistente di edifici unifamiliari, la definizione di edificio unifamiliare, ai fini dell'esenzione è quella contenuta nel vigente regolamento regionale in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio. Per l'esenzione del contributo relativo al solo costo di costruzione (art. 188 comma 2 lettera b) della L.R. T. 65/2014 e s.m.i.) “per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al venti per cento, di edifici unifamiliari”, l'esenzione è applicabile purché permanga anche nella configurazione modificata, la tipologia monofamiliare del fabbricato. L'incremento è attuabile solo se consentito dagli strumenti urbanistici.

Le sedi dei quartieri (o contrade) ed i locali destinati esclusivamente alla attività degli stessi sono da considerarsi “centri sociali e attrezzature culturali” e pertanto da considerare opere di urbanizzazione secondaria ~~(attualmente definite all'art. 62 comma 5 lettera g) della L.R. 65/2014 e s.m.i.)~~ e conseguentemente i lavori realizzati su tali immobili sono esenti dal pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Art. 3 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Ai fini dell'applicazione delle relative tariffe, ~~il territorio comunale viene considerato in maniera omogenea ed uniforme.~~ **fino alla approvazione di nuove tabelle parametriche unificate a seguito della fusione avvenuta tra gli estinti comuni di Montalcino e San Giovanni d'Asso da parte della Regione Toscana, si applicano, ai relativi territori come configurati prima della fusione, le tariffe degli estinti Comuni debitamente adeguate annualmente in base agli indici ISTAT.**

Art. 4 - DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché il costo di costruzione per gli interventi:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale;
- d) turistico- ricettiva;
- e) direzionale e di servizio;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi;
- g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge

sono determinati ai sensi della L.R. 65/2014 e s.m.i. e si applicano in base alle tabelle parametriche ed ai conseguenti atti deliberativi o determinazioni del Comune.

Art. 5 - EDILIZIA CONVENZIONATA, INTERVENTI NEL PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE ED INTERVENTI NEI PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP)

Si rimanda integralmente alle norme in vigore.

Art. 6 - INTERVENTI RELATIVI AD INSEDIAMENTI ARTIGIANALI O INDUSTRIALI

Ai sensi dell'art. 189 L.R. 65/2014: "La realizzazione di interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche".

Eventuali residenze consentite saranno assoggettate al versamento del contributo di concessione per intero (compreso costo di costruzione) secondo quanto previsto dalla tabella per gli interventi residenziali.

Art. 7 - INTERVENTI RELATIVI AD INSEDIAMENTI AGRICOLI

Salvo il caso di esenzione del contributo previsto dalle vigenti norme e come definito anche al precedente articolo 2, qualora si tratti di intervento riguardante la costruzione di annessi agricoli e la ristrutturazione di annessi agricoli esistenti saranno applicate le tariffe riferite agli insediamenti produttivi normali (artigianale e industriali).

Art. 8 - ONERI VERDI

Per gli interventi che comportano mutamento nella destinazione d'uso delle costruzioni rurali, i concessionari sono tenuti alla corresponsione di specifici oneri come riportati nelle tabelle parametriche, nei casi previsti e disciplinati dalle norme in vigore (~~attualmente art. 83 della L.R.T. 65/2014~~).

Sulla base di quanto disposto dall'art. 83 c. 4 della L.R. 65/2014 e s.m.i. , qualora le pertinenze siano di superficie superiore a 1 ettaro dovrà essere invece sottoscritta apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente che individui le pertinenze e che impegni i proprietari alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale fornendo idonee garanzie mediante fidejussione bancaria o assicurativa con clausola di escussione a prima chiamata stipulata a favore del Comune. L'importo della Fidejussione dovrà essere pari al computo metrico estimativo delle opere previste stilato utilizzando un prezziario ufficiale. **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 ai sensi del comma 5, è dovuta al comune la relativa differenza**

Art. 9 - INTERVENTI A CARATTERE SPORTIVO.

Per gli interventi di realizzazione di impianti a carattere sportivo realizzate dai privati saranno applicate le tariffe riferite agli interventi a carattere turistico per le strutture fisse aventi destinazione attinente a quella sportiva, mentre per le attrezzature fisse a carattere residenziale (es.: eventuale casa del custode) saranno applicate le tariffe relative agli interventi a carattere residenziale. Sarà applicato inoltre il contributo relativo al costo di costruzione (in base al computo metrico estimativo per le strutture sportive ed in base al vigente costo al mq. per eventuali immobili residenziali).

TITOLO II ONERI

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Art. 10 - TABELLE PARAMETRICHE

Le tariffe comunali relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sono determinate sulla base delle tabelle dei costi e dei parametri di calcolo regionali riferiti **ai territori relativi agli estinti Comuni di Montalcino e San Giovanni d'Asso** ~~al Comune di Montalcino~~ indicati nell'allegato alla Legge Regionale 3.01.2005 n. 1.

Le tabelle parametriche regionali a base del calcolo degli oneri di urbanizzazione sono così suddivise:

Tabella A1 - interventi residenziali

Tabella A2 - interventi produttivi (artigianali e industriali) e/o agricoli e categ. speciali

Tabella A3 - interventi turistici, commerciali e direzionali

Tabella A4 - interventi commerciali all'ingrosso

Art. 11 - MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLE TABELLE

Le tabelle parametriche di cui all'articolo 12 riguardano sia gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (restauro, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica) che le nuove edificazioni.

Nel caso di interventi di ristrutturazione che comportano il pagamento di oneri di urbanizzazione, ~~la volumetria~~ **il volume** o la superficie sulla quale applicare le tariffe è quella interessata dalla ristrutturazione stessa.

TABELLE A1 e A3

Le tabelle A1 e A3 sono riferite a METRO CUBO e le tariffe in esse contenute si applicano ~~alla volumetria~~ **volume** interessata ~~o~~ dall'intervento calcolata ~~o~~ secondo i disposti delle vigenti norme.

TABELLE A2 e A4

Le tabelle A2 e A4 sono riferite a METRO QUADRATO di superficie utile. ~~Ai sensi della vigente normativa~~
Per superficie utile si intende quella prevista dalle vigenti norme.

Si considera intervento commerciale all'ingrosso anche quello riferito alla costruzione o ristrutturazione di strutture di tipo supermarket, discount o similari.

CASI PARTICOLARI

INTERVENTI COMPORTANTI AUMENTO DI CARICO URBANISTICO

Per gli oneri di urbanizzazione da versare in caso di frazionamento di unità immobiliari (anche in assenza di opere edilizie) sono assoggettate al pagamento degli oneri di urbanizzazione solo le unità immobiliari in aumento. Per il calcolo delle unità in aumento, si utilizzeranno le unità immobiliari derivate più ~~grandi~~ **piccole**.

Per quanto riguarda il costo di costruzione, la quota dovuta si applica alla intera superficie interessata dagli interventi edilizi;

INTERVENTI RESIDENZIALI

Fatti salvi i casi di gratuità previsti espressamente dalla Legge, sia per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione, che per gli interventi pertinenziali si applicano gli oneri della categoria di intervento di nuova edificazione. Un eventuale garage di pertinenza è gratuito nel caso in cui il richiedente mediante atto pubblico si obblighi a non alienarlo separatamente dal bene principale e a non modificarne la destinazione d'uso .

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo su edifici da destinare alla residenza ricadenti all'interno dei centri storici del Comune di Montalcino, come perimetrati dai vigenti strumenti urbanistici ed atti di governo del territorio, il costo di costruzione non è dovuto e gli oneri di urbanizzazione sono ridotti del 30%, purché sia stipulata convenzione con il Comune, da trascrivere a cura del Comune stesso ed a spese del richiedente, al fine di apporre sull'immobile destinato alla prima casa un vincolo di inalienabilità, di mantenimento della destinazione d'uso residenziale, di non locazione a terzi e di non trasformazione ad attività produttiva (es.:casa per vacanze, affittacamere,etc.) per un periodo di 10 anni dal momento della dichiarazione di ultimazione dei lavori. In relazione al quadro normativo relativo alla modalità di presentazione dei titoli abilitativi in materia edilizia, gli oneri come sopra ridotti verranno corrisposti in sede di presentazione della S.C.I.A.; la convenzione contenente gli impegni suindicati, dovrà essere definita prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività.

Nel caso di mancato rispetto della convenzione le opere eseguite saranno considerate non conformi alla disciplina edilizia e sanzionabili come abusive. La sanatoria potrà essere ottenuta dietro

pagamento della differenza degli oneri non corrisposti al Comune (pari al 70% degli oneri di urbanizzazione e ad all'intero importo del costo di costruzione, calcolati sulla base dei lavori precedentemente eseguiti con le tariffe in vigore al momento della sanatoria) e delle sanzioni previste all'art. 209 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i..

INTERVENTI DI EDILIZIA COMMERCIALE NEI CENTRI STORICI

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo su edifici ~~da destinare~~ che comportino il mutamento della originaria destinazione, al fine di realizzare unità immobiliari commerciali, ricadenti all'interno dei centri storici del Comune di Montalcino, come perimetrati dai vigenti strumenti urbanistici ed atti di governo del territorio per gli interventi edilizi, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono ridotti del 20 %.

COSTO DI COSTRUZIONE

Art. 12 - APPLICAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di cui al presente articolo (~~attualmente disciplinato dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e dagli art. 183 e 185 della L.R. 65/2014 e s.m.i.~~) si applica a:

A- Interventi a carattere residenziale di nuova edificazione, ampliamenti, sopraelevazioni, ivi compresi gli ampliamenti e le ristrutturazioni che comportino la completa demolizione e ricostruzione dell'immobile, fatti salvi i casi di gratuità.

Il contributo è determinato sulla base della L.R. 65/2014 e con i parametri riportati nella Tabella per applicazione del costo di costruzione (allegata).

Detto costo sarà applicato alla superficie complessiva di quanto realizzato o alla superficie di ampliamento, determinata ai sensi del D.M. 10.3.1977 art. 2.

Il costo di costruzione per intero, calcolato come sopra (e quindi pari a quello delle nuove costruzioni) è dovuto anche per i volumi aggiuntivi ancorchè previsti quali interventi di ristrutturazione edilizia, e per i volumi demoliti e ricostruiti nella stessa o anche in altra ubicazione.

Nella pratica sarà da applicare la seguente formula:

Costo di Costruzione = (S.R. + S.n.R. x 0,60) x Costo di costruzione unitario x %(Tabella)

B - Interventi a carattere residenziale di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente.

In questo caso il contributo è pari al 50% di quello previsto per le nuove costruzioni calcolato applicando le percentuali definite dalla tabella allegata al costo stimato dell'intervento, determinato moltiplicando la superficie complessiva dell'alloggio o della porzione oggetto d'intervento (Sr + Snr x 60%) determinata ai sensi del D.M. 10.5. 1977 art. 2 per il costo di costruzione al mq. previsto per gli interventi residenziali.

Nella pratica sarà da applicare la seguente formula:

Costo di Costruzione = (S.R. + S.n.R. x 0,60) x Costo di costruzione unitario x %(Tabella) x 50%

C - Interventi a carattere turistico, commerciale, direzionale e sportivo di nuova costruzione e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente.

Per questi interventi si applica il contributo nella percentuale del 10% commisurato al costo dell'intervento, da documentare mediante computo metrico estimativo **ad opere finite** redatto da un tecnico abilitato sulla base del reale costo di costruzione stimato e comunque non inferiore ai prezzi del prezzario Regionale della Toscana ultimo uscito. Nel caso sia ancora valido quello dell'anno precedente la presentazione della pratica, i prezzi dovranno essere adeguati alla data di presentazione del progetto mediante aggiornamento ISTAT.

~~Nel computo metrico estimativo dovranno essere comprese le sistemazioni esterne come da progetto.~~

Il computo metrico dovrà comprendere ogni lavorazione necessaria per ~~da~~ ritenere l'opera finita ed agibile in ogni sua parte, comprese anche le opere di sistemazione esterna e tutte le opere a verde.

Per gli interventi sportivi dovranno essere comprese tutte le attrezzature fisse.

Alla data del rilascio del titolo abilitativo, ovvero atto equivalente ai sensi di legge, dovrà **essere** corrisposto il contributo di cui al primo capoverso nella misura del 90 %, da considerarsi quale acconto ed eventualmente dilazionato secondo le modalità previste dal regolamento dell'Ente.

Alla ultimazione delle opere, il direttore dei lavori assevera, mediante apposita dichiarazione ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000 e norme applicabili alla fattispecie, l'effettivo costo sostenuto per la realizzazione delle opere, da calcolarsi sul valore effettivo dei lavori compiuti ed il cui importo non potrà comunque mai essere inferiore al prezzario regionale.

Fermo restando quanto previsto al successivo art. 25, con la dichiarazione di ultimazione dei lavori, ovvero atto equivalente ai sensi di legge, dovrà essere corrisposta la somma a saldo del contributo di cui al primo capoverso, da documentarsi mediante ricevuta di versamento, attestante l'importo determinato nella differenza tra il costo finale di costruzione e quanto versato a titolo di acconto; l'ufficio tecnico comunale è demandato alla verifica, eventualmente anche a campione, sulla veridicità dell'autodichiarazione.

D - Piscine, campi da tennis, ecc.

La realizzazione di impianti sportivi e piscine ad uso privato viene ricondotta alle ipotesi di trasformazione urbanistica del territorio di cui all'art. 134 della L. R. T. n° 65/2014 e s.m.i.. In caso di realizzazione di tali opere e/o manufatti, il rilascio del Permesso di Costruire comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione e la corresponsione del costo di costruzione. La percentuale del costo di costruzione viene fissata nella misura del 10% dell'importo **del** computo metrico estimativo ad opere finite redatto da un tecnico abilitato sulla base del reale costo di costruzione stimato e comunque non inferiore ai prezzi dell'ultimo prezzario regionale adeguato, se necessario, alla data della pratica edilizia, applicando gli aggiornamenti ISTAT.

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dalla Legge, anche nel caso di impianti sportivi o piscine ad uso privato che possano essere ricondotte nell'ambito delle pertinenze sono dovuti i medesimi oneri di urbanizzazione e costo di costruzione di cui sopra.

Nel computo metrico estimativo dovranno essere comprese tutte le attrezzature fisse.

Alla data del rilascio del titolo abilitativo, ovvero atto equivalente ai sensi di legge, dovrà **essere** corrisposto il contributo di cui al primo capoverso nella misura del 90 %, da considerarsi quale acconto ed eventualmente dilazionato secondo le modalità previste dal regolamento dell'Ente.

Alla ultimazione delle opere, il direttore dei lavori assevera, mediante apposita dichiarazione ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000 e norme applicabili alla fattispecie, l'effettivo costo sostenuto per la realizzazione delle opere, da calcolarsi sul valore effettivo dei lavori compiuti ed il cui importo non potrà comunque mai essere inferiore al prezzario regionale.

Fermo restando quanto previsto al successivo art. 25, con la dichiarazione di ultimazione dei lavori, ovvero atto equivalente ai sensi di legge, dovrà essere corrisposta la somma a saldo del contributo di cui al primo capoverso, da documentarsi mediante ricevuta di versamento, attestante l'importo determinato nella differenza tra il costo finale di costruzione e quanto versato a titolo di acconto; l'ufficio tecnico comunale è demandato alla verifica, eventualmente anche a campione, sulla veridicità dell'autodichiarazione.

TITOLO III CASI PARTICOLARI

Art. 13 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA O DEPOSITO DELLO STATO FINALE

Per le varianti in corso d'opera, nei soli casi di opere che determinano incrementi del contributo dovuto, quest'ultimo sarà corrisposto a conguaglio e calcolato, con i costi vigenti al momento del rilascio della variante o di deposito della s.c.i.a..

Per lo stato finale, ai sensi dell'art. 143 della L.R. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, nei soli casi di opere che determinano incrementi del contributo dovuto, quest'ultimo sarà **determinato** come previsto dalle vigenti norme (~~attualmente Art. 143 e. 3 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i.~~) dopo tale data saranno applicate le sanzioni previste dalle vigenti norme per ritardato pagamento.

Per i progetti autorizzati con atti abilitanti in sostituzione di precedenti atti per i quali non è stato dato corso all'inizio dei lavori, il contributo viene calcolato ex novo e vengono scomutate le cifre eventualmente già corrisposte per il precedente provvedimento.

Art. 14 - COMPLETAMENTO LAVORI (RINNOVI)

Qualora i lavori di cui all'atto abilitante rilasciato non siano ultimati nei termini di cui alla L.R. 65/2014 e s.m.i. art. 133 lo stesso dovrà essere considerato decaduto.

In tal caso i lavori non ultimati saranno oggetto di nuovo atto abilitante. In tale sede si procederà ad una verifica dello stato di avanzamento dei lavori e gli oneri saranno determinati in base alle tariffe vigenti al momento della presentazione della nuova istanza.

Sarà dovuta, determinata sull'entità di lavori ancora da eseguire, la differenza fra i nuovi oneri e quelli già corrisposti all'atto del rilascio dell'atto originario.

Art. 15 - FRAZIONAMENTI NELLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

Nel caso di interventi di ristrutturazione con aumento delle unità immobiliari per il calcolo della quota dovuta a titolo di costo di costruzione, si applica alla intera superficie interessata dagli interventi edilizi;

Art. 16- INTERVENTI CHE COMPORTANO IL MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO

Gli interventi che comportano il mutamento delle destinazione d'uso degli immobili sono onerosi nel caso in cui comportino incremento dei carichi urbanistici in conformità a quanto previsto nell'art. 184 della l.r. 65/2014 e s.m.i. e comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione relativi alla tariffa della ristrutturazione edilizia. Viene considerato cambio di destinazione d'uso anche la trasformazione di superfici utili non residenziali in residenziali o di pertinenze e locali accessori (cantine, depositi, magazzini, garages, etc.) in superfici destinate all'esercizio delle varie attività (es: commerciale, direzionale, turistica, ecc.).

Nei casi di mutamento della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie con incremento dei carichi urbanistici (salvo i casi di gratuità o esonero previsti dalla Legge), il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è sempre dovuto in tutte le zone e sottozone individuate dai vigenti atti di governo del territorio.

TITOLO IV

CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO

Art. 17 - VERSAMENTI

Gli oneri concessori, in unica soluzione o la prima rata in caso di rateizzazione, sono corrisposti al Comune:

- nel caso di intervento soggetto a Permesso di Costruire all'atto del ritiro del permesso di costruire. Nel caso di provvedimento telematico lo stesso verrà inviato solo dopo che sia stata presentata al Comune la ricevuta dell'avvenuto pagamento;
- nel caso di intervento soggetto a s.c.i.a o attività libera sarà contestuale alla presentazione. Nel caso sia riscontrato un errore nella determinazione del contributo da parte del richiedente, l'ufficio richiederà esclusivamente il conguaglio comprensivo di interessi legali da versare entro i successivi 30 giorni. Nel caso di mancato invio delle somme a conguaglio verranno applicate le sanzioni previste dalla legge per ritardato pagamento.

Art. 18 - ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

In alternativa al pagamento del contributo dovuto, il titolare del permesso di costruire, nonché della s.c.i.a., può altresì, ai sensi dell'art. 191, comma 11 della L. R. T. n°65/2014, obbligarsi a realizzare direttamente opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dall'Amministrazione Comunale, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio del Comune da riportare in apposita convenzione approvata di volta in volta dalla Giunta Comunale. [Nel caso di permessi di costruire convenzionati la convenzione sarà approvata dal consiglio comunale prima del rilascio del permesso di costruire.](#)

Art. 19 – RATEIZZAZIONI

Ai sensi delle disposizioni dettate dall'art. 190 della L.R.T. n° 65/2014 e s.m.i., [è previsto](#) che i contributi per il Permesso di Costruire (oneri di urbanizzazione primaria, e secondaria e costo di costruzione) e quelli riferiti alle Segnalazioni Certificate di Inizio dell'Attività (S.C.I.A.) o C.I.L.A. onerosa possono essere rateizzati.

Il Comune stabilisce la possibilità di rateizzazione solo:

[a.](#) per importi uguali o superiori ad €10.000,00 [e fino ad €100.000,00](#), con un massimo di n° 4 rate da versare con le seguenti modalità:

- 1° rata pari al 25% del contributo da versare all'atto del rilascio del Permesso di Costruire oppure, in caso di S.C.I.A. o C.I.L.A., alla presentazione al protocollo della stessa;
- 2° rata pari al 25% del contributo da versare entro 4 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della S.C.I.A. o C.I.L.A.;
- 3° rata pari al 25% del contributo da versare entro 8 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della S.C.I.A. o C.I.L.A.;
- 4° rata pari al 25% del contributo da versare entro e non oltre 12 mesi dalla data di rilascio del Permesso di costruire o di presentazione della S.C.I.A o C.I.L.A.;

~~Nel caso in cui~~ [Nei casi di cui alla precedente lettera a\)](#), [qualora](#) i lavori abbiano termine anteriormente alla scadenza del 12° mese dalla data del rilascio del Permesso di Costruire oppure, in caso di S.C.I.A. o C.I.L.A, dalla presentazione al protocollo dell'Ente, gli importi residui dovranno essere corrisposti interamente alla presentazione della comunicazione di fine

dei lavori da parte del professionista abilitato. Gli Uffici competenti provvederanno, nel caso di S.C.I.A. o C.I.L.A al controllo del calcolo dei contributi dovuti, effettuato, in via preliminare, dal progettista abilitato.

b. per importi di ammontare superiore ad €100,000,00, con un massimo di n° 5 rate da versare con le seguenti modalità:

- 1° rata, pari al 20% del contributo, da versare all'atto del rilascio del Permesso di Costruire oppure, in caso di S.C.I.A. o C.I.L.A., alla presentazione al protocollo della stessa;
- 2° rata, pari al 20% del contributo, da versare entro 6 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della S.C.I.A. o C.I.L.A.;
- 3° rata, pari al 20% del contributo, da versare entro 12 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della S.C.I.A. o C.I.L.A.;
- 4° rata, pari al 20% del contributo, da versare entro 18 mesi dalla data di rilascio del Permesso di costruire o di presentazione della S.C.I.A. o C.I.L.A.;
- 5° rata, pari al 20% del contributo, da versare entro e non oltre 24 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della S.C.I.A. o C.I.L.A.

Nei casi di cui alla precedente lettera b), qualora i lavori abbiano termine anteriormente alla scadenza del 24° mese dalla data del rilascio del Permesso di Costruire oppure, in caso di S.C.I.A. o C.I.L.A, dalla presentazione al protocollo dell'Ente, gli importi residui dovranno essere corrisposti interamente alla presentazione della comunicazione di fine dei lavori da parte del professionista abilitato. Gli Uffici competenti provvederanno, nel caso di S.C.I.A. o C.I.L.A al controllo del calcolo dei contributi dovuti, effettuato, in via preliminare, dal progettista abilitato.

Nei casi di rateizzazione dovrà essere presentata al Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, preventivamente al versamento della prima rata, idonea fidejussione a garanzia dei successivi versamenti di importo pari al doppio delle rate ancora da corrispondere;

Nella ipotesi di rateizzazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, a garanzia delle obbligazioni contratte con il Comune, la polizza fidejussoria dovrà essere rilasciata da primaria compagnia assicuratrice o istituto di credito autorizzati e sempre comunque di gradimento del Comune stesso; tali garanzie dovranno essere presentate dal titolare del permesso di costruire prima del rilascio di tali atti, nonché dal firmatario della S.C.I.A. contestualmente alla presentazione della stessa, per un importo pari al doppio del contributo da saldare per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione.

La fidejussione o la polizza assicurativa presentata, con escussione a prima chiamata, dovrà riportare l'espressa accettazione da parte delle banche e delle compagnie assicuratrici concedenti delle clausole seguenti:

- la polizza ha efficacia fino al momento della liberazione del contraente dagli oneri assunti verso il Comune per oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, oneri per opere di trattamento e smaltimento rifiuti ed eventuali sanzioni di cui all'art. 128 della richiamata legge regionale, comprovata da specifica comunicazione o dichiarazione liberatoria rilasciata dal Comune.

- il pagamento delle somme dovute in base alla polizza fidejussoria, sarà effettuato senza riserva alcuna a prima richiesta ed entro il termine massimo di quindici giorni dal ricevimento della richiesta scritta del Comune.

- il fidejussore non godrà del beneficio della preventiva escussione del debitore di cui all'art. 1944 del Codice Civile.

- *il pagamento a favore del Comune avverrà senza il preventivo consenso del debitore.*

Altre e più specifiche clausole inerenti la fidejussione o la polizza assicurativa potranno essere stabilite dal Responsabile del Procedimento ove l'importo garantito dalla suddetta fideiussione o polizza assicurativa superi l'importo di euro 50.000,00=.

L'atto fornito in garanzia resterà depositato nella documentazione della pratica edilizia ed al termine dei pagamenti degli importi dovuti e degli eventuali interessi di mora maturati per avvenuto ritardo ai sensi dell'art. 192 Legge Regionale 65/2014, verrà rilasciata dichiarazione di svincolo della polizza depositata il cui originale rimarrà agli atti.

TITOLO V RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO E SANZIONI

Art. 20 - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO IN CASO DI RINUNCIA O MANCATA UTILIZZAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO DELL'ATTIVITA' (S.C.I.A.)

Il contributo è restituito ove i lavori previsti dal Permesso di Costruire, dalla S.c.i.a. o C.I.L.A., non abbiano avuto luogo. *Il contributo potrà essere restituito anche solo in parte nel caso di esecuzione parziale dei lavori.*

In tali casi l'intestatario dovrà provvedere ad inoltrare specifica richiesta al Sindaco, corredata di attestazione, resa sotto forma di dichiarazione sostitutiva di notorietà ai sensi del D.P.R. del 28.12.2000 n. 445, con la quale si precisa che non è stato dato in alcun modo corso ai lavori previsti *o che sono stati eseguiti solo in parte, quantificando i volumi e le superfici utili soggetti a contributo che non sono stati realizzati.*

Alla restituzione delle somme versate si provvederà con Determinazione del Responsabile del Servizio. Non potranno comunque essere restituite le sanzioni amministrative e gli interessi corrisposti dall'intestatario del titolo abilitante in dipendenza di ritardati pagamenti.

In caso di rinnovo degli atti abilitanti suddetti non utilizzati il contributo già corrisposto potrà essere portato in deduzione di quello richiesto all'atto del rilascio del nuovo atto abilitante.

Nel caso di lavori di entità superiore a €500.000= IVA compresa, da documentarsi mediante computo metrico estimativo redatto da un tecnico abilitato sulla base dei prezzi del Prezziario Regionale della Toscana ultimo uscito, dovrà essere prodotta fidejussione bancaria o assicurativa con clausola di escussione a prima chiamata stipulata a favore del Comune a garanzia della rimozione di eventuali opere rimaste incompiute per oltre n. 5(CINQUE) anni dalla scadenza di validità del titolo abilitativo, con obbligo di trasmissione al Comune della quietanza di pagamento del premio annuale della polizza.

Art. 21 – SANZIONI PER OMESSO O RITARDATO PAGAMENTO

Il ritardato o omissivo versamento del contributo comporta le sanzioni previste dalle vigenti norme (~~attualmente art. 192 della L.R.65/2014~~).

Art. 22 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ E SCIA IN SANATORIA. (ART. 209 L.R. 65/2014) DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE.

Per opere eseguite in assenza di Permesso di Costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, nonché, nei casi di parziale difformità, ovvero nei casi di opere eseguite in assenza di S.C.I.A., l'avente titolo può ottenere il Permesso o l'Attestazione di conformità in sanatoria quando l'intervento realizzato è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

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 della L.R. 65/2014 e comunque in misura non inferiore a euro 1.000,00 . Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme. ~~Per i casi di parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.~~

Per gli accertamenti di conformità concernenti gli sbarramenti di ritenuta e i relativi bacini di accumulo per i quali si applicano le disposizioni di cui al Capo III della l.r. 64/2009, l'importo dell'oblazione di cui all'art. 209 comma 5 è pari ad euro 1.000,00.

Il rilascio della attestazione di conformità in sanatoria ed il deposito della scia in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso (art. 209 comma 6ter della L.R. 65/2014 e s.m.i.).

Vengono stabilite, in base alla consistenza dell'abuso, le seguenti sanzioni amministrative da corrispondere in caso di richiesta di attestazione di conformità in sanatoria e di SCIA in sanatoria:

- per importo dei lavori fino a €5.000 la sanzione è stabilita in €1.000
- per importo dei lavori da €5.001 a €7.500 la sanzione è stabilita in €1.500
- per importi oltre €7.501 la sanzione è pari al 20% dell'importo dei lavori fino a una sanzione massima di €5.164.

Il rilascio del Permesso di Costruire, dell'Attestazione di Conformità in Sanatoria ed il deposito al protocollo comunale della SCIA in sanatoria comporta oltre al pagamento della sanzione di cui ai commi precedenti il pagamento dei contributi di cui al titolo II del presente regolamento (Oneri di urbanizzazione e Costo di Costruzione), se dovuti.

L'importo dei lavori oggetto di richiesta di sanatoria è determinato mediante computo metrico estimativo redatto da un tecnico abilitato sulla base dei prezzi del Prezziario Regionale della Toscana ultimo uscito. Nel caso sia ancora valido quello dell'anno precedente la presentazione della pratica, i prezzi dovranno essere adeguati alla data di presentazione del progetto mediante aggiornamento ISTAT.

Art. 23 - INDENNITA' RISARCITORIA PER DANNO AMBIENTALE

Criteri e modalità di calcolo della sanzione prevista dall'ex art. 15 della Legge n. 1497/39 come sostituito dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42

Indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale e quando, per la protezione delle bellezze naturali, non sia ritenuto più opportuna la demolizione delle opere abusivamente eseguite, il mancato rispetto degli obblighi e delle prescrizioni della L. 29/06/1939 n° 1497 è sanzionabile ai sensi dell'ex art. 15 come modificato dall'art. 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n°42 con il pagamento di una sanzione equivalente alla maggiore somma tra il danno ambientale arrecato ed il profitto conseguito con la commessa trasgressione. Tale sanzione, è quantificata, a seconda delle tipologie delle trasgressioni, come segue:

-si considera come valore equivalente al danno ambientale, il relativo profitto conseguito, pari al costo di costruzione delle opere abusivamente eseguite moltiplicato per il coefficiente di vetustà dell'opera.

Il costo di costruzione dovrà risultare da perizia di stima, redatta sulla base di computo metrico estimativo a firma di un tecnico abilitato sulla base dei prezzi del Prezziario Regionale della Toscana ultimo uscito. Nel caso sia ancora valido quello dell'anno precedente la presentazione della pratica, i prezzi dovranno essere adeguati alla data di presentazione del progetto mediante aggiornamento ISTAT.

Il coefficiente di vetustà ($Ve = \text{Vetustà dell'opera abusiva}$) da applicare dovrà essere:

- a) Opere eseguite entro 3 anni dalla presentazione della sanatoria 1,00
- b) Opere eseguite tra 4 e 6 anni dalla presentazione della sanatoria 0,90
- c) Opere eseguite tra 7 e 9 anni dalla presentazione della sanatoria 0,80
- d) Opere eseguite tra 10 e 14 anni dalla presentazione della sanatoria 0,70
- e) Opere eseguite tra 15 e 19 anni dalla presentazione della sanatoria 0,60
- f) Opere eseguite tra 20 e 24 anni dalla presentazione della sanatoria 0,50
- g) Opere eseguite oltre i 25 anni dalla presentazione della sanatoria 0,30

Per tutti i casi, la sanzione minima dovuta non può essere inferiore a €516,00 euro.

Viene ammessa, su istanza del trasgressore, la rateizzazione del pagamento della sanzione secondo le modalità previste dall'art. ~~23~~ 21 del presente regolamento.

TITOLO VII APPLICAZIONE TARIFFE E AGGIORNAMENTI

Art. 24 - AGGIORNAMENTI DELLE TARIFFE

Le tariffe delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono aggiornate ogni cinque anni dalla Giunta Regionale (art. 184 comma 6 della L.R.T. 65/2014).

Ai costi medi regionali, fino agli aggiornamenti di cui al comma 6 dell'art. 184 della L.R. 65/2014, si applica annualmente l'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC) determinato dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Dal 1° gennaio di ogni anno si applicano gli importi aggiornati sulla base dei più recenti dati ISTAT disponibili dell'indice.

Il costo di costruzione di cui all'articolo 183, comma 1, per i nuovi edifici è determinato ogni cinque anni con deliberazione della Giunta regionale, ~~previa comunicazione alla commissione consiliare competente,~~ con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti in base alle norme statali in materia.

~~La Giunta regionale con deliberazione identifica classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento.~~

~~Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni di cui all'art. 185 comma 1 della L.R. 65//2014, oppure in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed automaticamente, in ragione dell'indice del costo di costruzione determinato dall'ISTAT. Dal 1° gennaio di ogni anno si applicano gli importi aggiornati sulla base dei più recenti dati disponibili dell'indice.~~

Nel caso di semplici aggiornamenti ISTAT annuali previsti dalla legge, gli stessi potranno essere effettuati con determinazione dirigenziale.

Art. 25 – NORMA GENERALE RIGUARDANTE TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI

Contestualmente alla comunicazione di ultimazione lavori, ovvero atto equivalente - in considerazione dei continui abbandoni nei boschi, campi e luoghi non idonei, che generano un illegittimo smaltimento di rifiuti, con gravissimi danni ambientali e costi a carico della collettività - dovrà essere depositata attestazione dal direttore dei lavori o in sua assenza da altro soggetto titolare e legittimato, inerente il corretto smaltimento dei rifiuti comprovato da apposita documentazione di legge prevista. La mancata comunicazione comporterà le sanzioni e denunce di legge previste.

Art. 26- APPLICAZIONE DELLE NORME

Le presenti disposizioni si applicano:

- Alle s.c.i.a., alle c.i.l.a. e ai permessi di costruire i cui lavori alla data di entrata in vigore del presente regolamento non sono ancora ultimati;
- Alle s.c.i.a. in sanatoria, ai permessi di costruire in sanatoria, alle attestazioni di conformità in sanatoria, alle attestazioni di compatibilità paesaggistica presentati dopo data di entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 27– ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento entrerà in vigore , alla data di esecutività della delibera di approvazione.