



**COMUNE DI
TORRITA DI SIENA
Provincia di Siena**

REGOLAMENTO
per la determinazione e la corresponsione dei
CONTRIBUTI
relativi al rilascio dei permessi di costruire
e alle denunce di inizio dell'attività
(art. 16 D.P.R. 380/2001 e art. 119 L.R. 1/05)

Allegato alla
Deliberazione del C.C. n. 65 del 30.11.2005
Esecutiva in data 22.12.2005

TITOLO I

NORME GENERALI

Art.1 – RIFERIMENTI NORMATIVI

L'art. 1 della Legge 28.01.77 n. 10 (oggi art. 16 del D.P.R. 380/2001 – Testo Unico dell'Edilizia), ha introdotto il principio secondo cui "ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi".

Con l'entrata in vigore della Legge Regionale del 3.01.05 n. 1, che ha dettato "nuove norme regionali per l'edificabilità dei suoli", è stata riformata la normativa inerente il contributo del Permesso, sia come metodo applicativo, sia come costi unitari medi di riferimento e sia come modalità di determinazione dei corrispettivi da esigere a livello comunale.

L'art. 119 della Legge Regionale 1/05 stabilisce al comma 1 che "il Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione", ed al comma 2 lo stesso articolo prevede che "la denuncia di inizio dell'attività comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza delle spese di urbanizzazione, ad eccezione degli interventi di cui all'articolo 79, comma 1, lettera a) (nuove costruzioni specificatamente previste con D.I.A.) e comma 2, lettera d) (interventi di ristrutturazione), per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione.

L'art. 121 comma 5 della stessa Legge Regionale stabilisce che "nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti, il comune può determinare costi di costruzione come quota percentuale di quello delle nuove costruzioni, in relazione alla classificazione degli interventi effettuata dallo stesso comune."

L'art. 120 della Legge 1/05 stabilisce che "gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi, soggetti a Permesso, o a Denuncia di Inizio dell'Attività, che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici ...omissis".

Art. 2 – CONTENUTI DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento disciplina l'applicazione del contributo dovuto per i Permessi di Costruire e Denunce di Inizio Attività (D.I.A.) per la trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio del comune di Torrita di Siena.

Tale contributo è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è dovuto in relazione agli interventi, soggetti a Permesso di Costruire o a Denuncia di Inizio Attività, che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:

- **aumento delle superfici utili degli edifici;**
- **mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;**
- **aumento del numero delle unità immobiliari;**

Il contributo commisurato al costo di costruzione è dovuto per interventi realizzati con Permesso di Costruire e per gli interventi di sola ristrutturazione edilizia realizzati con Denuncia di Inizio di Attività, di cui al precedente punto 1.

Il presente regolamento disciplina, inoltre, i casi di esenzione dal contributo stesso non espressamente previsti dalla Legge.

Art. 3 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Ai fini dell'applicazione delle relative tariffe il territorio comunale è suddiviso in Zone Omogenee ai sensi del D.M. n. 1444/68.

Art. 4 - ESENZIONE DAL CONTRIBUTO.

Sono esonerati dal versamento del contributo di cui agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione:

1. le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 9 Maggio 1975 n. 153 e delle Leggi Regionali 64/95 e 25/97, o altri soggetti legittimati anche se diverso da persona fisica;
2. gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati o privato sociale, in attuazione di strumenti urbanistici, previa, in questo caso, convenzione con il comune che assicuri l'interesse pubblico;
3. le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità;
4. la realizzazione degli spazi di parcheggio e delle autorimesse pertinenziali all'interno dei perimetri dei centri abitati;
5. mutamenti di destinazione d'uso per l'insediamento di attività di interesse sociale o culturale di interesse pubblico;
6. interventi per la realizzazione di modesti impianti sportivi connessi ad attività con finalità sociali o culturali di interesse pubblico;
7. la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti come individuate dall'art. 7 della Legge 9.01.1989 n. 13, per le esigenze dei disabili.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione non è dovuta nei seguenti casi:

1. per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato;
2. per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari. Ai fini dell'esenzione si intende per edificio unifamiliare quello destinato alla residenza di un nucleo familiare medio, realizzato in fabbricato singolo, a schiera, o in blocco comunque da terra a tetto, con ingresso autonomo. L'alloggio indipendentemente dal numero dei suoi componenti, deve avere una superficie utile residenziale (Su) non superiore a 110 mq.
Per l'applicazione dell'esenzione di cui al presente comma il Permesso di Costruire o la D.I.A. deve contenere apposita dichiarazione del tecnico e della proprietà di non aver già usufruito con altre richieste dell'esenzione o in alternativa in che percentuale ne ha già usufruito.
3. per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
4. per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli eseguiti su edifici esistenti, quando l'interessato si impegni agli obblighi di cui all'art. 122 della L.R. 1/05 (Edilizia Convenzionata).

Art. 5 - DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

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

- **residenziali**
- **turistici**
- **commerciali e commerciali all'ingrosso**
- **direzionali**
- **artigianali ed industriali**
- **agricoli**
- **sportivi**

sono determinati ai sensi del D.P.R. 380/2001 e delle relative leggi regionali di attuazione e si applicano in base alle tabelle parametriche ed ai conseguenti atti deliberativi del Consiglio Comunale. Si precisa che ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 comma 1 del D.P.R. 380/2001 – Testo Unico dell'Edilizia, la concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza dei soli oneri di urbanizzazione con esclusione del contributo sul costo di costruzione.

Tali oneri, determinati ai sensi del comma precedente, non sono comprensivi delle somme dovute come contributi sulle spese per la realizzazione delle reti distributive dell'energia elettrica, del gas, del servizio telefonico, ma solo delle relative canalizzazioni.

I contributi relativi alle reti di distribuzione dei predetti servizi dovranno essere corrisposti, se dovuti, direttamente agli Enti erogatori dei servizi stessi in occasione della richiesta di utenza con le modalità previste dalle relative disposizioni.

Per tutti gli interventi ricadenti in zone soggette alla formazione di piani attuativi di iniziativa privata a carattere residenziale, direzionale, commerciale, turistico, industriale e artigianale, le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite a totale carico dei privati proponenti; in tal caso in sede di rilascio della Concessione Edilizia rimangono dovuti solo la quota inerente agli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione.

Ai sensi dell'art. 16, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 i privati (lottizzanti) si impegnano, altresì, a versare al Comune l'eventuale differenza tra il costo delle opere di urbanizzazione primaria previste in progetto, di cui gli stessi si assumono l'onere diretto della realizzazione, ed il valore complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria così come derivanti dall'applicazione della legge n. 10 del 27.10.1977 calcolati sulla volumetria della lottizzazione, in base al presente Regolamento.

Art. 6 - EDILIZIA CONVENZIONATA

Il contributo di cui art. 16 del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 1/05, è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) qualora il concessionario si impegni con convenzione o atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto così come previsto dagli art. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 1/05 e dalla deliberazione del Consiglio Regionale del 23.6.1978 "Convenzione tipo per la concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui alla ex Legge 28.1.1977 n. 10 alla cui procedura integralmente si rimanda.

Art. 7 - INTERVENTI NEL PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Per gli interventi compresi all'interno dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 Aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni, il contributo di cui al D.P.R. 380/2001 ed alla L.R. 1/05, è commisurato alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; non è dovuto il contributo sul costo di costruzione.

Art. 8 - INTERVENTI RELATIVI AD INSEDIAMENTI ARTIGIANALI O INDUSTRIALI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 comma 1 del DPR 380/2001 e della L.R. 1/05, il contributo sul costo di costruzione non è dovuto ed i provvedimenti autorizzativi sono assoggettati alla corresponsione di un contributo pari all'incidenza dei soli oneri di urbanizzazione di cui alla **Tabella A2**. Eventuali residenze saranno assoggettate al versamento del contributo di concessione per intero secondo quanto previsto dalla **tabella A1**.

Art. 9 - INTERVENTI NEI PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP)

Per gli interventi compresi all'interno dei Piani per gli Insedimenti Produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971 n. 865, il Permesso di Costruire è gratuito fatta eccezione per le destinazioni turistiche, commerciali e direzionali, per le quali si applicano i disposti dell'art. 19 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e della L.R.1/05. Gli oneri per l'urbanizzazione primaria e la competente quota per la secondaria sono computati per intero nel costo di concessione dell'area in proprietà o in diritto di superficie, secondo quanto previsto dalla **tabella A2**.

Nel costo suddetto è altresì computata l'incidenza degli oneri relativi alle opere di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche.

Art. 10 - INTERVENTI RELATIVI AD INSEDIAMENTI AGRICOLI

Salvo il caso di esenzione del contributo previsto dall'art. 17 comma 3 lettera "a" del D.P.R. 380/2001 e della L.R.1/05 e secondo quanto definito al precedente articolo 3, qualora si tratti di intervento riguardante la costruzione di annessi agricoli e la ristrutturazione di annessi esistenti, saranno applicate le tariffe riferite agli insediamenti produttivi di cui alla **tabella A2.1**.

Per tali interventi non è dovuto il contributo sul costo di costruzione dell' art. 16 del D.P.R. 380/2001 e della L.R.1/05. Quando si tratti di annesso agricolo destinato al ricovero di animali, saranno applicate le tariffe previste per gli insediamenti produttivi - categorie speciali (**tabella A2.2**) salvo le riduzioni ivi previste.

Quando l'intervento non sia riconducibile ad aumento della superficie utile esistente, ma è limitato all'aumento della volumetria esistente (es.: sopraelevazione), la tariffa corrispondente alla nuova edificazione dovrà essere applicata ai 3/5 della volumetria prevista in ampliamento.

Art. 11 - ONERI VERDI

Gli interventi che comportano mutamento nella destinazione d'uso delle costruzioni rurali, ivi compresi quelli per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale 10.2.1979 n. 10 e quelli di cui all'art. 4 della L.R. 64/95 e successive modificazioni, nei casi in cui le pertinenze degli edifici siano inferiori ad 1 ettaro, secondo quanto definito dall'art. 5, 3° comma della stessa Legge, i concessionari sono tenuti alla corresponsione di specifici oneri (c.d. Oneri verdi) come da **tabella A1**.

Qualora le pertinenze siano di superficie superiore a 1 ettaro dovrà essere invece sottoscritta apposita convenzione, il cui testo sarà approvato di volta in volta dalla Giunta Comunale, da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente, che individui le pertinenze e che impegni i proprietari alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale fornendo idonee garanzie.

Art. 12 - INTERVENTI A CARATTERE SPORTIVO.

Per gli interventi di carattere sportivo comportanti la realizzazione di volumetrie realizzate dai privati saranno applicate le tariffe riferite agli interventi a carattere turistico (**tabella A3**) per le strutture fisse aventi destinazione attinente a quella sportiva, mentre per le attrezzature fisse a carattere residenziale (es.: casa del custode) saranno applicate le tariffe relative agli interventi a carattere residenziale **Tabella A1**.

Art. 12 bis – IMPIANTI DISTRIBUZIONE CARBURANTE, AUTOLAVAGGI ED EDICOLE

Gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati applicando la **Tabella A2** sulla superficie totale dell'area occupata dall'impianto.

Gli oneri di urbanizzazione per i locali destinati a:

- servizi al mezzo,
- servizi alla persona,
- attività commerciali

vengono calcolati applicando le **tabelle A2.1 e A3** rispettivamente sulle superfici o i volumi realizzati. Per impianti di nuova realizzazione, nel caso di interventi che prevedono sia aree di impianto che servizi (mezzo, persone e attività commerciali) le aree di questi ultimi vengono detratte dalla superficie di cui al primo capoverso, in quanto soggetti agli oneri di cui al secondo capoverso.

TITOLO II CONTRIBUTI

Art. 13 - TABELLE PARAMETRICHE

Le tariffe relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinate sulla base delle tabelle dei costi e dei parametri regionali riferiti al Comune di Torrita di Siena indicati nell' allegato alla Legge Regionale 3.01.2005 n. 1, sono riportate nelle tabelle allegate per i seguenti interventi edilizi:

| | |
|---------------------|--|
| Tabella A1 | - interventi residenziali |
| Tabella A2.1 | - interventi produttivi e/o agricoli |
| Tabella A2.2 | - interventi produttivi e/o agricoli - categorie speciali |
| Tabella A3 | - interventi turistici, commerciali e direzionali |
| Tabella A4 | - interventi commerciali all'ingrosso |

Art. 14 - MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLE TABELLE

Le tabelle riguardano gli interventi sia sul patrimonio edilizio esistente (restauro, ristrutturazione edilizia e urbanistica) e le nuove edificazioni.

Nel caso di interventi di ristrutturazione che comportano il pagamento di oneri di urbanizzazione, la volumetria 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 interessata dall'intervento edilizio calcolata secondo i disposti del Regolamento Edilizio.

Tabelle A2 e A4

Le tabelle A2 e A4 sono riferite a METRO QUADRATO di superficie utile di calpestio misurata al netto delle murature come da Regolamento Edilizio. Nella superficie utile di calpestio dovrà essere compresa anche quella dei seminterrati e dei soppalchi, nonché quella delle tettoie coperte calcolata con le seguenti modalità:

- Per locali seminterrati con altezza inferiore o uguale a ml. 2,40 la superficie utile sarà valutata al 50%, se superiore sarà computata per intero;
- Per locali completamente interrati la superficie utile sarà valutata al 40%;
- Per soppalchi con altezza inferiore o uguale a ml. 2,40 la superficie sarà valutata al 60%; se superiore sarà calcolata per intero;
- Per le tettoie coperte e/o portici, la superficie utile sarà valutata al 50%;

Le superfici degli insediamenti industriali e artigianali si calcolano, ai fini dell'applicazione del contributo di cui alle **tabelle A2.1 e A2.2**, al netto delle seguenti opere:

- mense aziendali e servizi sociali;
- impianti tecnici (superficie reale).

Quando l'intervento non è riconducibile ad aumento della superficie utile esistente, ma è limitato all'aumento della volumetria esistente (es.: sopraelevazione), la tariffa corrispondente alla nuova edificazione dovrà essere applicata ai 3/5 della volumetria prevista in ampliamento.

CASI PARTICOLARI

a) Per interventi relativi a :

- addizioni funzionali di cui all'Art. 79, comma 2, lettera d) punto 3, si applicano gli oneri della categoria di intervento di nuova edificazione;

- demolizione di volumi secondari e loro ricostruzione di cui all'Art. 79, comma 2, lettera d) punto 2, si applicano gli oneri della categoria di intervento di nuova edificazione ridotti del 40,00%;
- demolizione con fedele ricostruzione degli edifici di cui all'Art. 79, comma 2, lettera d) punto 1, si applicano gli oneri della categoria di intervento di nuova edificazione ridotti del 20,00%.

N.B. Per gli interventi nelle zone omogenee "A" si fa riferimento al valore gabellare di cui alla Zona omogenea B/D con If compreso tra 1,5 e 3 mc/mq. Per la stessa tipologia.

b) Nel caso gli interventi comportino il cambiamento della originaria destinazione residenziale in turistico, commerciale, commerciale all'ingrosso, industriale, artigianale e categorie speciali, gli importi relativi alla categoria di intervento devono essere aumentati del 50%.

Per categorie speciali si intendono: alimentari, tessili, calzaturiere, chimiche ed affini, cartiere.

c) Per interventi relativi a :

- sostituzione edilizia di cui all'Art. 78, comma 1, lettera h, si applicano gli oneri della categoria di intervento di nuova edificazione.

d) Per gli interventi di ristrutturazione con aumento delle superfici di calpestio si devono applicare le tariffe della nuova edificazione.

e) Gli interventi relativi a costruzioni agricole non rientranti nei disposti di cui all' art. 9, lett. "a" della L. 10/77 sono assimilati agli edifici industriali/artigianali.

f) Il contributo relativo agli interventi di ristrutturazione edilizia comprendenti anche i cambi di destinazione d'uso finalizzati all'insediamento di attività artigianali, commerciali e di servizio nell'ambito delle zone omogenee "A" del centro storico di Torrita di Siena e della Frazione di Montefollonico – così come delimitati dal vigente Strumento Urbanistico – sarà abbattuto del 50% (cinquanta per cento) rispetto al valore gabellare.

Art. 15 - APPLICAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di cui all'art. 16, comma 3 del D.P.R. 380/2001 e all'Art. 121 della L.R. 1/05 si applica a:

A- Interventi a carattere residenziale di nuova edificazione, ampliamenti, sopraelevazioni, ivi compresi gli ampliamenti e le ristrutturazioni edilizie di cui all'Art. n. 79, comma 2, lettera d) punti 1, 2 e 3, fatti salvi i casi di gratuità.

Il contributo è determinato in base all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 (ex Legge 10/77) e decreti ministeriali attuativi, alla Legge 24.12.1993 n. 537 e alla tabella D allegata alla Legge Regionale 30.6.1984 n. 41 come modificata dalla L.R. 1/05 e riportato nella **Tabella D1**.

Detto costo sarà applicato alla superficie complessiva dell'alloggio realizzato o alla superficie di ampliamento, determinata ai sensi del D.M. 10.5.1977 art. 2.

B - Interventi a carattere residenziale di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente. In questo caso il contributo si determina applicando la percentuale definita dalla **tabella D3** al costo stimato dell'intervento come determinato al precedente punto A).

Tabella D3

| | Interventi | % | L'intervento è eseguito nella seguente quota (b) | | | Quota parziale (a) x (b) |
|---|---|-----------|--|--------------|--------------|--------------------------|
| | | | (a) | Fino al 30%* | Fino al 70%* | |
| A | Scavi, fondazioni e sottofondaz. | 8 | | | | % |
| B | Solai e copertura | 12 | | | | % |
| C | Murature portanti e/o strutture | 16 | | | | % |
| D | Murature di tamponamento e/o tramezzature | 20 | | | | % |
| E | Intonaci | 9 | | | | % |
| F | Pavimenti e rivestimenti | 9 | | | | % |
| G | Impianto elettrico | 3 | | | | % |
| H | Impianto idraulico e fognario | 4 | | | | % |
| I | Impianto di riscaldamento | 5 | | | | % |
| L | Tinteggiature | 2 | | | | % |
| M | Infissi esterni | 6 | | | | % |
| N | Infissi interni | 4 | | | | % |
| O | Sistemazioni esterne | 2 | | | | % |
| P | Totale | 100 | | | (d) | % |

*Superficie unità immobiliare.

Il costo dell'intervento si ottiene quindi moltiplicando la quota percentuale dell'intervento che risulterà al punto (d) per il costo determinato secondo quanto definito al precedente punto "A"

Esempio – Ristrutturazione di civile abitazione

L'intervento prevede la ristrutturazione di porzione di fabbricato, l'appartamento in essere si trova al piano primo ed ha una superficie utile di mq. 100, i lavori consistono nella demolizione di pavimenti e tramezzi, aperture di nuove finestre, modifiche agli impianti e rifiniture interne e sono così ripartiti:

- Pavimenti mq. 30;
- I tramezzi insistono su una sup. di mq. 60;
- Intonaci sui tramezzi realizzati;
- Impianto elettrico insiste su una sup. di mq. 60;
- Impianto termico intero appartamento;
- Impianto idraulico sulla Cucina e sui bagni;
- Infissi esterni nuovi 4 su 10;
- Infissi interni 8 su 10.

| | Interventi | % | L'intervento è eseguito nella seguente quota (b) | | | Quota parziale (a) x (b) |
|---|---|-----------|--|--------------|--------------|--------------------------|
| | | | (a) | Fino al 30%* | Fino al 70%* | |
| A | Scavi, fondazioni e sottofondaz. | 8 | | | | % |
| B | Solai e copertura | 12 | | | | % |
| C | Murature portanti e/o strutture | 16 | X | | | 4,8 % |
| D | Murature di tamponamento e/o tramezzature | 20 | | X | | 14,0 % |
| E | Intonaci | 9 | | X | | 6,3 % |
| F | Pavimenti e rivestimenti | 9 | X | | | 2,7 % |
| G | Impianto elettrico | 3 | | X | | 2,1 % |
| H | Impianto idraulico e fognario | 4 | | | X | 4,0 % |
| I | Impianto di riscaldamento | 5 | | | X | 5,0 % |
| L | Tinteggiature | 2 | | | X | 2,0 % |
| M | Infissi esterni | 6 | | X | | 4,2 % |
| N | Infissi interni | 4 | | | X | 4,0 % |
| O | Sistemazioni esterne | 2 | | | | % |
| P | Totale | 100 | | | (d) | 49,1 % |

Il costo dell'intervento si ottiene quindi moltiplicando la quota percentuale dell'intervento che risulterà al punto (d) per il costo determinato secondo il modello quanto definito al precedente punto "A"

- percentuale (d) **49,1% x** importo determinato dall'allegato **2 = € K**

Il contributo afferente il costo di costruzione si calcola moltiplicando la percentuale derivante dalla tabella D3 per il costo dell'intervento come sopra calcolato

$$€ K \times 6\% = €$$

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 non superiore al 10% commisurato al costo dell'intervento, da documentare mediante computo metrico estimativo redatto da un tecnico

abilitato sulla base dei prezzi del Bollettino Tecnico degli Ingegneri della Provincia di Siena, del momento.

Nel computo metrico dovranno essere comprese le sistemazioni esterne come da progetto. Per gli interventi sportivi dovranno essere comprese tutte le attrezzature fisse.

Le percentuali da applicare sono – come da **tabella D2** - le seguenti:

| | |
|---------------------------------------|-----|
| 1. Interventi a carattere turistico | 2% |
| 2. Interventi a carattere commerciale | 6% |
| 3. Interventi a carattere direzionale | 10% |

D - Piscine, campi da tennis, ecc.

La realizzazione di dette attrezzature è soggetta al pagamento della percentuale del 10% sul costo di costruzione da documentarsi con apposito computo metrico estimativo redatto da un tecnico abilitato sulla base dei prezzi del Bollettino Tecnico degli Ingegneri della Provincia di Siena del momento.

Art. 16 - 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 previo aggiornamento del contributo determinato in sede di rilascio dell'atto abilitante originario ai costi vigenti al momento della presentazione della variante.

Per lo stato finale, ai sensi dell'art. 86 della L.R. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni, nei soli casi di opere che determinano incrementi del contributo dovuto, quest'ultimo sarà corrisposto al momento della presentazione dell'istanza e determinato con riferimento alla data dell'atto abilitativo; dopo tale data saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 26 del presente Regolamento.

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 scomputate le cifre eventualmente già corrisposte per il precedente provvedimento.

Art. 17 - COMPLETAMENTO LAVORI (RINNOVI)

Qualora i lavori di cui all'atto abilitante rilasciato non siano ultimati nei termini di cui al D.P.R. 380/99 e L.R. 1/05 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 in misura percentuale, 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.

Dovrà esser predisposta una scheda informativa per la determinazione dello stato dei lavori eseguiti. La scheda informativa per la determinazione dello stato dei lavori sarà compilata dal progettista e/o Direttore dei Lavori e da questi sottoscritta ed allegata alla richiesta del nuovo atto abilitante.

Qualora, al momento della scadenza dell'atto abilitante, lo stato dei lavori delle opere sia tale che risultino ultimate tutte le opere ad esclusione di:

- pavimentazioni interne;
- infissi interni;
- sanitari;
- opere di finitura interna;

S.U. S.N.R. attuale
60 mq. 60mq. x 60% = mq. 36 = totale sup. convenzionale mq. 96

S.U. S.N.R. di progetto
80 mq. 40 mq. x 60% = mq. 24 = totale sup. convenzionale mq.104

La percentuale si calcola sull'incremento della sola superficie utile:

$$\frac{(80 - 60)}{60} \times 100 = 0,33 = 33,3\%$$

In tal caso gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati sul 33,3% del volume dell'immobile oggetto di intervento.

Art. 19 - CAMBIO DI DESTINAZIONE FUNZIONALE

Il mutamento della destinazione d'uso degli immobili, in presenza o meno di opere edilizie, è oneroso e comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione relativi alla tariffa della ristrutturazione edilizia.

Si considera cambio di destinazione funzionale il passaggio dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) residenziale**
- b) turistico - ricettiva**
- c) industriale o artigianale**
- d) commerciale**
- e) direzionale**
- f) agricola e attività connesse**

Art. 20 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI AL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Gli oneri concessori (costo costruzione e oneri di urbanizzazione) non sono dovuti per la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti come individuate dall'art. 7 della Legge 9.01.1989 n. 13, per le esigenze dei disabili.

TITOLO III CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO

Art. 21 - VERSAMENTI

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

- prima del ritiro dell'atto abilitativo (permesso a costruire), che dovrà avvenire a termini di legge;
- entro 20 gg. dall'avvenuta presentazione di D.I.A.

Art. 22 - ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Secondo quanto previsto dall'art. 16 del DPR 380/2001 e della L.R. 1/05 il concessionario, in alternativa al pagamento dei soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (con esclusione del contributo sul costo di costruzione se dovuto) e fino alla concorrenza dei medesimi, può chiedere di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione, secondo le modalità appresso indicate, ed è facoltà del Comune accettare la richiesta.

L'istanza di scomputo dovrà essere presentata contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire. Alla stessa dovrà essere allegato il progetto completo delle opere da eseguirsi redatto da un tecnico abilitato comprendente una relazione sull'intervento nonché un computo metrico estimativo, redatto sulla base dei prezzi desunti dall'ultimo bollettino tecnico degli Ingegneri della Provincia di Siena disponibile alla data di presentazione della richiesta di Permesso di Costruire.

In caso di variazione dei prezzi intervenuta fra la data di presentazione del computo metrico estimativo e la data del rilascio del Permesso di Costruzione, l'interessato e/o il Comune potrà richiedere una revisione delle opere ammesse a scomputo mediante la presentazione di un nuovo Computo metrico estimativo.

Il progetto dovrà comunque riguardare opere di urbanizzazione previste dallo strumento urbanistico e si dovrà riferire ad opere completamente finite e funzionali .

Non potranno essere prese in considerazione richieste relative alla manutenzione quali, ad esempio, asfaltatura di strade, ripristino tubazioni, ecc.

La richiesta verrà istruita congiuntamente alla domanda di Permesso di Costruire e, in caso di approvazione, l'esecuzione delle opere verrà autorizzata mediante altro Permesso di Costruire e comunque soggetta a stipula di atto di apposita convenzione.

L'esecuzione dei lavori dovrà avvenire sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale secondo le modalità che saranno di volta in volta stabilite dalla convenzione.

Le opere devono essere eseguite e completamente ultimate entro la fine dei lavori e comunque non oltre il termine di validità del provvedimento abilitante.

La data di ultimazione dei lavori dovrà risultare da apposita dichiarazione del concessionario e del Direttore dei lavori dallo stesso incaricato.

Nel caso di ritardi nell'ultimazione delle opere a scomputo rispetto alla scadenza suddetta, saranno applicate dalla data di ultimazione lavori consentita le sanzioni giornaliera di Euro 50,00.

Ulteriori e più precise modalità di applicazione delle sanzioni suddette saranno indicate nella convenzione da stipularsi tra il concessionario e l'Amministrazione Comunale. All'atto di ultimazione dei lavori l'Ufficio Tecnico Comunale rilascerà apposito certificato di collaudo e si procederà alla consegna delle opere stesse al Comune e lo stesso Ufficio Tecnico provvederà a svincolare la garanzia finanziaria.

Il concessionario, a garanzia dell'esecuzione delle opere a scomputo, dovrà produrre polizza fidejussoria di importo pari all'importo dei lavori, maggiorato del 50%.

Qualora le opere proposte dal concessionario insistano su area non di proprietà del Comune il concessionario dovrà provvedere a cedere al Comune anche le aree interessate dall'intervento e, nel caso di infrastrutture a rete quali ad esempio tubazioni e/o canalizzazioni, potrà essere presa in considerazione, in luogo della cessione dell'area, la costituzione di un diritto di servitù a favore del Comune.

Qualora all'atto del collaudo i lavori non rispondessero alle norme tecniche impartite, con provvedimento motivato si procederà all'incameramento della somma garantita che sarà utilizzata per rendere le opere funzionali, salva la restituzione delle somme non utilizzate. Quanto sopra dovrà essere accettato dal richiedente mediante sottoscrizione di apposito atto d'obbligo da registrarsi nei modi di legge prima del rilascio della concessione edilizia.

Nel caso in cui lo scomputo venga richiesto in corso di esecuzione dei lavori, la richiesta da parte dell'interessato non sospende il pagamento delle rate di contributo eventualmente in scadenza secondo quanto disposto in forza della concessione edilizia.

In tali casi si provvederà ad autorizzare, con apposita Determinazione, il rimborso di quanto eventualmente già versato nei limiti della somma ammessa a scomputo.

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

Ai sensi dell'art. 16, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 i Lottizzanti si impegnano, altresì, a versare al Comune l'eventuale differenza tra il costo delle opere di urbanizzazione primaria previste in progetto, di cui gli stessi si assumono l'onere diretto della realizzazione, ed il valore complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria così come derivanti dall'applicazione della legge n. 10 del 27.10.1977 calcolati sulla volumetria della lottizzazione in base al presente Regolamento.

Art. 23 – RATEIZZAZIONI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Se il contributo complessivo (contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria) da versare è d'importo superiore a € 1.500,00 è ammessa la rateizzazione, stabilita in quattro rate semestrali da versare secondo le seguenti modalità:

1) Permesso di costruire

- 1^a rata pari al 25% dell'importo totale degli oneri prima del ritiro del permesso;
- 2^a rata pari al 25% dell'importo totale degli oneri – entro 180 gg. dalla data di rilascio del permesso;
- 3^a rata pari al 25% dell'importo totale degli oneri – entro 360 gg. dalla data di rilascio del permesso;
- 4^a rata pari al 25% dell'importo totale degli oneri – entro 540 gg. dalla data di rilascio del permesso.

Qualora il titolare del permesso intenda avvalersi della rateizzazione degli oneri dovrà garantire l'importo totale delle tre rate successive alla prima, mediante presentazione di una polizza fideiussoria (che garantisca anche il disposto dell'art. 128 della L.R. 1/05) rilasciata da Istituto Bancario o Società di Assicurazioni.

A tale proposito si precisa che le scadenze semestrali decorrono dalla data di rilascio del permesso di costruire.

Il mancato versamento degli oneri nei termini sopra citati comporta la corresponsione delle sanzioni previste dall'art. 128 della L.R. 1/05.

2) Denuncia Inizio Attività

- 1^a rata pari al 25% dell'importo totale degli oneri – entro 20 gg. dalla data di presentazione della D.I.A.;

- 2^a rata pari al 25% dell'importo totale degli oneri – entro 180 gg. dalla data di presentazione della D.I.A.;
- 3^a rata pari al 25% dell'importo totale degli oneri – entro 360 gg. dalla data di presentazione della D.I.A.;
- 4^a rata pari al 25% dell'importo totale degli oneri – entro 540 gg. dalla data di presentazione della D.I.A.

Qualora il titolare della D.I.A. intenda avvalersi della rateizzazione degli oneri dovrà garantire l'importo totale delle tre rate successive alla prima, mediante presentazione di una polizza fideiussoria (che garantisca anche il disposto dell'art. 128 della L.R. 1/05) rilasciata da Istituto Bancario o Società di Assicurazioni.

A tale proposito si precisa che le scadenze semestrali decorrono dalla data di validità della D.I.A.

Il mancato versamento degli oneri nei termini sopra citati comporta la corresponsione delle sanzioni previste dall'art. 128 della L.R. 1/05.

Nel caso in cui all'ultimazione dei lavori alcune rate non siano giunte alla loro scadenza, queste dovranno comunque essere versate in un'unica soluzione entro la data di ultimazione stessa.

Art. 23 bis – RATEIZZAZIONI COSTO DI COSTRUZIONE

Se il contributo di cui al costo di costruzione da versare è d'importo superiore a € 1.500,00 è ammessa la rateizzazione, stabilita in due rate, da versare secondo le modalità di seguito riportate:

1) Permesso di costruire

- 1^a rata pari ad 1/3 dell'importo totale del costo prima del ritiro del permesso;
- 2^a rata pari ai 2/3 dell'importo totale del costo – entro 1.155 gg. dalla data di rilascio del permesso;

Qualora il titolare del permesso intenda avvalersi della rateizzazione del costo di costruzione, dovrà garantire l'importo totale della rata successiva alla prima, mediante presentazione di una polizza fideiussoria (che garantisca anche il disposto dell'art. 128 della L.R. 1/05) rilasciata da Istituto Bancario o Società di Assicurazioni.

A tale proposito si precisa che le scadenze suddette decorrono dalla data di rilascio del permesso di costruire.

Il mancato versamento degli oneri nei termini sopra citati comporta la corresponsione delle sanzioni previste dall'art. 128 della L.R. 1/05.

2) Denuncia Inizio Attività

- 1^a rata pari ad 1/3 dell'importo totale del costo – entro 20 gg. dalla data di presentazione della D.I.A.;
- 2^a rata pari ai 2/3 dell'importo totale del costo – entro 1.155 gg. dalla data di presentazione della D.I.A.;

Qualora il titolare della D.I.A. intenda avvalersi della rateizzazione degli oneri dovrà garantire l'importo totale delle tre rate successive alla prima, mediante presentazione di una polizza fideiussoria (che garantisca anche il disposto dell'art. 128 della L.R. 1/05) rilasciata da Istituto Bancario o Società di Assicurazioni.

A tale proposito si precisa che le scadenze suddette decorrono dalla data di validità della D.I.A.

Il mancato versamento degli oneri nei termini sopra citati comporta la corresponsione delle sanzioni previste dall'art. 128 della L.R. 1/05.

Nel caso in cui all'ultimazione dei lavori alcune rate non siano giunte alla loro scadenza, queste dovranno comunque essere versate in un'unica soluzione entro la data di ultimazione stessa.

Art. 24 - REQUISITI DELLE POLIZZE

Le polizze cauzionali devono essere rilasciate da Compagnie di assicurazione regolarmente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del testo unico delle Leggi sull'esercizio di assicurazioni private approvato con D.P.R. 13.02.1959 n. 449, compresa nell'elenco di cui al D.M. 28.07.1988.

Le polizze fidejussorie bancarie fornite da Istituto di credito e le polizze cauzionali a garanzia dei pagamenti rateizzati devono riportare importi e scadenze dei ratei e le seguenti prescrizioni:

- La Compagnia rinuncia ad avvalersi della disposizione dell'art. 1957 del codice Civile;
- Qualora il concessionario non ottemperasse od ottemperasse in parte agli obblighi stabiliti, la compagnia fidejubente si impegna a mettere a disposizione del Comune di Torrita di Siena, a semplice richiesta, la somma garantita, salvo far valere successivamente eventuali eccezioni.
- La presente fideiussione, che ha valore da oggi, non può essere revocata senza il consenso di codesta Amministrazione comunale e pertanto la stessa rimane valida fino a quando non sarà versata l'ultima rata, previa comunicazione di codesta Amministrazione comunale alla compagnia assicuratrice.

Nel caso in cui il Permesso di Costruire o la D.I.A. subiscano un cambio di titolarità e le stesse presentino delle garanzie finanziarie è necessaria la sostituzione delle garanzie prestate contestualmente all'inoltro della richiesta di voltura.

Art. 25 - RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO IN CASO DI RINUNCIA O MANCATA UTILIZZAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ.

Il contributo è restituito ove i lavori previsti dal Permesso di Costruire, o dalla Denuncia d'Inizio Attività, non abbiano avuto luogo.

In tal caso l'intestatario dovrà provvedere ad inoltrare specifica richiesta al Sindaco, corredata di attestazione, resa sotto forma di dichiarazione sostitutiva di notorietà ai sensi della vigente normativa in materia, con la quale si precisa che non è stato dato in alcun modo corso ai lavori previsti.

Alla restituzione delle somme versate si provvederà con Determinazione Dirigenziale. Non potranno comunque essere restituite le sanzioni amministrative e gli interessi corrisposti dal concessionario in dipendenza di ritardati pagamenti, nonché gli interessi corrisposti al Comune in dipendenza del pagamento rateizzato di cui all'art. 23.

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.

TITOLO IV SANZIONI

Art. 26 – SANZIONI PER RITARDATO O OMESSO PAGAMENTO

Il ritardato o omesso versamento del contributo comporta le sanzioni previste dell'art. 128 della L.R. 1/05 come segue:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

Le misure di cui al primo comma non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato gli aumenti di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del primo comma, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito.

Qualora siano state prestate garanzie fidejussorie che consentano l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata, il comune riscuote gli importi dovuti dopo la scadenza del termine per il pagamento e non si dà luogo all'applicazione delle sanzioni di cui al presente articolo.

Qualora la scadenza cada di giorno festivo il termine di scadenza per il versamento è automaticamente prorogato al primo giorno feriale utile successivo.

Art. 26 bis - OPERE ESEGUITE SENZA DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA (ART. 135 L.R. 1/05) DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE.

L'esecuzione di opere di cui all'articolo 79, comma 1, lettere b), d), e) ed f), e comma 2, lettere a), b), c), della L.R. 1/05 in assenza di Denuncia di Inizio dell'Attività o in difformità da essa comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio 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 € 516,00. In caso di Denuncia di Inizio dell'Attività in corso di esecuzione delle medesime opere, presentate prima delle constatazioni di cui ai commi 3 e 4 dell'articolo 129 della L.R. 1/05, la sanzione è applicata nella misura minima.

Fatti salvi i casi in cui si provvede alla restituzione in pristino, è da corrispondere il contributo di cui al titolo II del presente regolamento.

Art. 27 - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PER OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE. (ART. 139 L.R. 1/05).

Qualora sia accertata l'esecuzione di opere in parziale difformità dalla concessione edilizia la cui demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, si applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente all'esecuzione delle opere abusive. Tale sanzione è applicata anche alle opere eseguite in parziale difformità di cui all'art. 79 comma 1 lett. a) e comma 2, lettera d), della L.R. 1/05.

La sanzione, stabilita con Determinazione sulla base dei criteri di cui sopra, verrà notificata all'interessato cui sarà ingiunto il pagamento del corrispettivo entro il termine massimo di giorni trenta dalla data di notifica del provvedimento medesimo.

Modalità di calcolo della Sanzione prevista dall'art. 139 della L.R. 1/2005

Per l'applicazione della sanzione di cui all'art. 139 della L.R. 1/2005, per opere eseguite in parziale difformità dal Permesso a Costruire (Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia) o DIA, ai fini della determinazione del valore venale dell'opera abusiva per gli edifici ad uso residenziale, commerciale, direzionale, turistica e produttiva, si utilizza il seguente metodo di calcolo:

$$S = 2 \times V_{vm} \times T_e \times V_e \times S_c$$

Dove :

- S = Sanzione
- V_{vm} = Valore venale medio
- T_e = Coefficiente correttivo per tipologia edilizia
- V_e = Coefficiente correttivo vetustà opera abusiva
- S_c = Superficie complessiva dell'abuso

V_{vm} : valori medi relativi alle Microzone come individuate dall'apposito Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Siena ai sensi della L. 23.12.1996 n.662 e DPR 23.3.1998 n.138.

Nel caso in cui l'Agenzia del Territorio non riportasse valori venali medi di alcune specifiche categorie, questi saranno determinati con metodo comparativo per zone, tipologie e caratteristiche omogenee.

T_e = Tipologie edilizie :

- Ville con oltre 10 vani utili: 1,10
- Immobile con esclusiva destinazione commerciale, direzionale e turistica: 1,00
- Ville con meno di 10 vani utili, abitazioni monofamiliari in genere: 1,00
- Immobile ad uso produttivo: 1,00
- Bifamiliari, case a schiera in genere, piccoli condomini (fino a 6 appartamenti), case singole ubicate in corti interne, case coloniche: 0,90
- Grandi condomini (oltre 6 appartamenti): 0,80
- Pertinenze, locali tecnici, accessori esterni dell'edificio principale: 0,50

V_e = Vetustà dell'opera abusiva

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

S_c = Superficie complessiva da considerare per il calcolo della sanzione corretta in base ai seguenti parametri :

- Vani utili: 1,00
- Vani accessori abitabili (Bagni, Corridoi, Disimpegno ecc...): 0,50
- Vani non abitabili (cantine, soffitte), pertinenze (balconi, portici, autorimesse, locali tecnici) 0,25

Gli interventi comportanti incrementi di volume sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per un'altezza virtuale di ml. 3.00 per l'edilizia residenziale, commerciale, direzionale, turistica e residenze rurali e di ml. 5.00 per l'edilizia produttiva e per le attrezzature rurali in genere. Per tutti i casi, la sanzione minima dovuta non può essere inferiore a € 516,00

**Art. 28 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ. (ART. 140 L.R. 1/05
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 denuncia di inizio dell'attività, 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 ovvero dell'Attestazione di Conformità per gli interventi penalmente rilevanti, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal titolo II del presente regolamento (Oneri di urbanizzazione e Costo di Costruzione) comunque in misura non inferiore a € 516. Per i casi di parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.

L'attestazione di conformità in sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa per gli interventi diversi da quelli di cui al comma precedente, di una somma come sotto determinata:

- per importo di lavori fino a € 2.500 la sanzione è stabilita in € 516
- per importo dei lavori da a € 2.501 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

L'importo dei lavori sarà valutato da tecnico abilitato alla professione, applicando i prezzi del Bollettino Ingegneri del periodo relativo, e la relativa congruenza dovrà essere verificata dall'U.T.C.

Il rilascio del Permesso di Costruire e dell'Attestazione di Conformità 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.

**Art. 29 - INDENNITA' RISARCITORIA PER DANNO AMBIENTALE
Criteri e modalità di calcolo della sanzione prevista dall'ex art. 15 della Legge
n. 1497/39 come modificato dall'Art. 1/167 del 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:

1. OPERE COMPORTANTI INCREMENTI DI SUPERFICIE E/O VOLUME

Nel caso di opere comportanti incrementi di superficie e/o di volume, la sanzione prevista dall'art. 15 della Legge 1497/39 (ex art.164 . Lgs.490/99) viene determinata con la seguente formula:

$$S = (V_{vm} - C_{um}) \times T_e \times V_e \times S_c$$

Dove:

- S = Sanzione ex art. 15 L. 1497/39
- V_{vm} = Valore venale medio
- C_{um} = Costo unitario medio di produzione
- T_e = Coefficiente correttivo per tipologia edilizia
- V_e = Coefficiente correttivo vetustà opera abusiva
- S_c = Superficie complessiva dell'abuso

V_{vm} : valori medi relativi alle Microzone come individuate al precedente art. n. 27

C_{um} = Costo unitario medio di produzione, è riferito all'intero territorio Comunale secondo i seguenti parametri:

- immobili a destinazione residenziale: 450,00 €/mq
- immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica 550,00 €/mq
- immobili a destinazione produttiva 350,00 €/mq

T_e = Tipologie edilizie come individuate al precedente Art. n. 27 con aggiunta la seguente tipologia:

- Manufatti precari realizzati con materiali poveri 0,40

V_e = Vetustà dell'opera abusiva come individuate al precedente Art. n. 27.

S_c = Superficie complessiva come individuate al precedente Art. n. 27.

Gli interventi comportanti incrementi di volume sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per un'altezza virtuale di ml. 3.00 per l'edilizia residenziale, commerciale, direzionale, turistica e residenze rurali e di ml. 5.00 per l'edilizia produttiva e per le attrezzature rurali in genere.

2. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Nel caso di opere di ristrutturazione edilizia, senza alterazioni planivolumetriche, così come definite dall'art. 79, comma 2 lettera d) della L.R. 1/2005 ivi compresa la realizzazione o la modifica dei terrazzi di ogni genere, si applica la seguente sanzione equitativa:

- Edifici aventi valore storico, ambientale, archeologico previsti nello strumento urbanistico vigente del Comune di Torrita di Siena: 1.500 €
- Ogni altro edificio non ricompreso nella categoria sopra riportata 1.200 €

3. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Nel caso di opere di restauro e risanamento conservativo, così come definite dall'art. 79, comma 2 lettera c) della L.R. 1/2005" si applica la seguente sanzione equitativa:

- Edifici aventi valore storico, ambientale, archeologico previsti nello strumento urbanistico vigente del Comune di Torrita di Siena: 1.000 €
- Ogni altro edificio non ricompreso nella categoria sopra riportata 800 €

4. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Nel caso di opere di manutenzione straordinaria, così come definita dall'art. 79, comma 2 lettera b) della L.R. 1/2005, si applica una sanzione equitativa di :

- Edifici aventi valore storico, ambientale, archeologico previsti nello strumento urbanistico vigente del Comune di Torrita di Siena: 700 €
- Ogni altro edificio non ricompreso nella categoria sopra riportata 516 €

5. OPERE NON VALUTABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE O DI VOLUME

Nel caso di opere non valutabili in termini di superficie o di volume, si applicano le seguenti sanzioni equitative a seconda della tipologia dell'abuso:

- Traslazione dell'edificio sul lotto rispetto a quanto autorizzato.
Pertinenze, gazebo, pergolati, scavi, riempimenti, vasche d'acqua (ad esclusione delle piscine), insegne pubblicitarie. Demolizioni in genere, parabole, canne fumarie, coloritura facciata, ogni altra opera non computabile in termini di superficie e volume non espressamente indicata nelle precedenti tipologie e non rientrante nelle casistiche di cui al punto successivo. Modifiche di prospetto.

516 €

6. OPERE ESTERNE DI PARTICOLARE RILIEVO

Nel caso di opere esterne di particolare rilevanza, non valutabili in termini di superficie o di volume, quali piscine, impianti sportivi, campi da tennis, campi da golf, sostanziali sistemazioni esterne in genere, data la loro particolarità e rilevanza ambientale, si considera come valore relativo al profitto conseguito, il 30% del costo delle opere eseguite. Tale costo deriverà da una perizia giurata afferente il costo medesimo, redatta da tecnico abilitato.

NORME DI APPLICAZIONE GENERALI

Per tutti i casi, la sanzione minima dovuta non può essere inferiore e superiore a quella fissata dal D.P.R. n. 308/2001.

Opere che riguardano più interventi, sul medesimo immobile, ricadenti in categorie diverse così come qualificate ai punti da 1 a 6 comportano l'applicazione della sanzione derivata dalla somma delle singole sanzioni per le varie tipologie di opere eseguite. Non saranno cumulate le sanzioni che conseguono una dall'altra.

Art. 30 - INDENNITA' RISARCITORIA PER DANNO AMBIENTALE art.2 D.M. 26.09.1997 Min. Beni Culturali e Ambientali

Si applica l'indennità risarcitoria di cui all'art. 167 del Decreto Legislativo n. 490/99 ex art. 15 della legge 26 settembre 1939 n. 1497 per opere abusive nelle aree sottoposte alle disposizioni della stessa Legge 1497/39, del decreto Legge 312/85, convertito con modificazioni dalla Legge n. 431/85, oggetto di **Condono Edilizio**.

Si escludono, così come peraltro previsto dall' art. 1 del D.M. 26 settembre 1997, gli interventi realizzati abusivamente nelle aree di cui sopra per opere interne e per interventi di cui al penultimo paragrafo dell' art. 82 del D.P.R. n° 616/77, integrato dalla legge n° 431/85.

Ai sensi del disposto del Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed ambientali del 26.09.1997, e dell'Art. n. 15 della Legge 29.06.1939 n. 1497 – nonché in conformità al comma 2 dell'Art. n. 3 del Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali del 26.09.1997 – l'aliquota che determina il profitto ai fini del calcolo dell'indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo, è pari al valore del 3% (tre per cento) del valore d'estimo dell'unità immobiliare, per le seguenti tipologie di abuso di cui alla tabella allegata alla legge 28.02.1985 n. 47:

Tipologia 4;

Tipologia 6;

Tipologia 7;

Per le restanti tipologie di cui alla lettera 1, 2, 3 e 5 di cui alla tabella allegata alla legge 28.02.1985 n. 47, la determinazione della misura del profitto per il calcolo dell'indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo, sarà effettuata con specifica valutazione della Giunta Comunale, su proposta del responsabile dell'Ufficio, per ogni singolo caso.

La determinazione della Rendita catastale Presunta dovrà essere redatta a cura di tecnico professionista incaricato dal richiedente il Condono e controllata per congruità dall'Ufficio.

Si stabilisce che nel caso in cui uno stesso fabbricato sia interessato da diverse tipologie di abuso, la sanzione da applicare sarà quella di importo maggiore fra le sanzioni relative alle varie tipologie.

Si stabilisce che il pagamento dell'importo dovuto deve essere corrisposto prima del rilascio del titolo abilitativo.

Art. 30 bis – RATEIZZAZIONE SANZIONI

Se la sanzione complessiva da versare è d'importo superiore a Euro 3.000,00 e inferiore a Euro 12.000,00 è ammessa la rateizzazione in rate trimestrali costanti fino ad un massimo di n. 8 applicando gli interessi legali.

Per importi superiori a Euro 12.000,00 è ammessa la rateizzazione in rate trimestrali costanti fino ad un massimo di n. 16 applicando gli interessi legali.

Qualora il titolare della sanzione intenda avvalersi della rateizzazione dovrà garantire l'importo totale delle rate successive alla prima, mediante presentazione di una polizza fidejussoria (che garantisca anche il disposto dell'art. 128 della L.R. 1/05) rilasciata da Istituto Bancario o Società di Assicurazioni.

Il mancato versamento degli oneri nei termini sopra citati comporta la corresponsione delle sanzioni previste dall'art. 128 della L.R. 1/05.

TITOLO V AGGIORNAMENTI E APPLICAZIONE

Art. 31 - AGGIORNAMENTI DELLE TARIFFE

Le tariffe delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono aggiornate ogni cinque anni dalla Giunta Regionale.

I parametri delle **tabelle A1, A2, A3 e A4**, allegate al presente regolamento, approvate con deliberazione di C.C. n. 65 del 30.11.2005 fino agli aggiornamenti quinquennali suddetti, si aggiornano annualmente in base alle variazioni percentuali dell'indice dei prezzi al consumo, determinate dall'I.S.T.A.T. per il mese di novembre sul corrispondente mese dell'anno precedente.

Il contributo per costo di costruzione di cui alla **tabella D** è determinato ogni 5 anni dalla Giunta Regionale. Fino agli aggiornamenti suddetti, il costo di costruzione è aggiornato annualmente in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertato dall'I.S.T.A.T.

Art. 32 - APPLICAZIONE DELLE NORME

Le presenti disposizioni si applicano alle istanze di Permessi di Costruire e Denunce di Inizio Attività inoltrate dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 33 – ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento entrerà in vigore il giorno successivo al termine di esecutività della delibera di approvazione.