



# **COMUNE DI CASTIGLION FIBOCCHI**

**REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DEL  
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DELLE SANZIONI IN  
MATERIA EDILIZIA DI CUI AL D.P.R. n. 380/2001, DEL D.LGS.  
N. 42/2004 E DELLA L.R.T. N. 65/2014**

(Approvato con delibera di Consiglio comunale n. 34 del 6/07/2017)

(Modificato con delibera di Consiglio comunale n. 3 del 11/03/2022)

(Modificato con delibera di Consiglio comunale n. 4 del 27/04/2023)

(Modificato con delibera di Consiglio comunale n. 8 del 31/03/2025)

## INDICE

### **TITOLO I      Norme generali**

- Art. 1      Oggetto del Regolamento
- Art. 2      Contenuti e ambito di applicazione
- Art. 3      Determinazione del contributo
- Art. 4      Esenzione dal contributo

### **TITOLO II     Contributi**

- Art. 5      Tabelle parametriche
  - 5.1      Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione
  - 5.2      Contributo straordinario
- Art. 6      Modalità di applicazione delle tabelle

### **TITOLO III    Corresponsione del contributo**

- Art. 7      Versamenti
- Art. 8      Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione
- Art. 9      Rateizzazione del contributo
- Art. 10     Rimborso del contributo
- Art. 11     Restituzione del contributo

### **TITOLO IV    Sanzioni**

- Art. 12     Sanzione per ritardato o omesso pagamento
- Art. 13     Sanzione pecuniaria
- Art. 14     Valore venale
  - 14.1     Aumento del valore conseguente ad aumento di superficie
  - 14.2     Aumento del valore conseguente ad aumento di altezze interne
  - 14.3     Aumento del valore non valutabile in termini di superficie e altezza
- Art. 15     Sanzione conseguente ad accertamento di conformità
- Art. 16     Indennità risarcitoria per danno ambientale
- Art. 17     Rateizzazione delle sanzioni

## **TITOLO I - NORME GENERALI**

### **Art. 1 - Oggetto del Regolamento**

Il presente regolamento disciplina l'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del contributo di costruzione relativi alle richieste di permesso di costruire, alla segnalazione certificata di inizio attività ed alla comunicazione di inizio lavori, nonché delle relative sanzioni, nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.P.R. n. 380/2001, nella L.R.T. n. 65/2014 e nelle altre norme e regolamentari vigenti in materia.

In caso di modifiche od integrazioni della normativa sovraordinata, che non richiedano specifici atti di adeguamento, le norme sopravvenute si intendono direttamente recepite nel presente Regolamento, anche in assenza di esplicito atto amministrativo di modifica.

### **Art. 2 - Contenuti e ambito di applicazione**

Il presente regolamento stabilisce i criteri di determinazione e le modalità di corresponsione del contributo degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione nonché delle sanzioni in materia edilizia.

Il contributo di costruzione commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione si applica su tutto il territorio comunale in base al presente regolamento.

### **Art. 3 - Determinazione del contributo**

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione o determinano un incremento dei carichi urbanistici in funzione dell'aumento delle superfici utili degli edifici, del mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili e dell'aumento del numero di unità immobiliari.

Il contributo relativo alle opere di urbanizzazione è differenziato in funzione della categoria d'intervento, della destinazione d'uso, nonché dell'ubicazione nell'ambito del territorio comunale: urbano (zone A ed altre zone) ed extraurbano.

Il contributo sul costo di costruzione è differenziato in funzione della categoria d'intervento e della relativa destinazione d'uso.

### **Art. 4 - Esenzione dal contributo**

I casi di riduzione od esonero dal contributo di costruzione sono disciplinati dalla legge statale e regionale e dall'art. "15.3 – Riduzione degli oneri per interventi di edilizia sostenibile" del vigente Regolamento Edilizio comunale.

## **TITOLO II - CONTRIBUTI**

### **Art. 5 - Tabelle parametriche**

#### **5.1 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione**

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché il costo di costruzione sono determinati ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e della L.R.T. n. 65/2014 e si applicano in base alle tabelle dei costi e dei parametri regionali riferiti al

Comune di Castiglion Fibocchi differenziati per tipologia d'intervento e per destinazione d'uso dell'immobile:

- residenziale
- artigianale, industriale e categorie speciali, agricolo
- commerciale, direzionale e di servizio, turistico - ricettivo
- commerciale all'ingrosso

Alle tabelle parametriche comunali, calcolate a seguito degli aggiornamenti regionali, si applicano annualmente le variazioni percentuali determinate dall'ISTAT in relazione a:

- a. Variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.
- b. Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.
- c. Indice del costo di costruzione di un capannone industriale.

I valori tabellari come sopra determinati possono essere oggetto di motivata variazione in relazione al verificarsi di fattori di crisi del settore edilizio, che conseguentemente richiedano forme di agevolazione al fine di poter stimolare un percorso di ripresa.

Le riduzioni degli importi tariffari, nel rispetto della forbice ammessa dalla Regione, sono approvate limitatamente ad un termine temporale di mesi 12, comunque prorogabile.

Gli importi ridotti, non trovano applicazione per gli interventi derivanti da piani attuativi, nonché per la determinazione del contributo di costruzione dovuto nei procedimenti sanzionatori.

Qualora previsto dagli strumenti urbanistici sono approvati incrementi del contributo in relazione all'incidenza delle opere di urbanizzazione secondo un'aliquota stabilita con deliberazione della Giunta Comunale, in conseguenza del mancato reperimento di standard previsti dagli stessi strumenti comunali.

Non sono monetizzabili gli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968, se non nei limiti stabiliti dal Regolamento Urbanistico/Piano Operativo, così come previsto dall'art. 98, comma 6 del R.U.)

## **5.2 Contributo straordinario**

È dovuta una quota di contributo straordinario relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per interventi su aree o immobili in variante urbanistica, sia in deroga che con cambio di destinazione d'uso, conseguente al maggior valore generato dall'intervento, secondo quanto stabilito dal D.P.R. n. 380/2001.

La debenza del contributo straordinario è contenuta nell'atto di formazione dello strumento di pianificazione urbanistica che attesta l'interesse pubblico.

Il maggior valore determinato è suddiviso in misura pari al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, nelle seguenti forme:

- versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento,
- cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche;

Il contributo che è conseguente al maggior valore generato dall'intervento è valutato quale valore di trasformazione dell'immobile, dato dalla differenza tra il

valore di mercato del prodotto edilizio dopo la trasformazione ed il valore di mercato iniziale del prodotto edilizio esistente, a meno del costo di trasformazione costituito dalla sommatoria dei costi da sostenere per realizzare la trasformazione medesima.

Il maggior valore, così determinato, è valutato nella misura del 15% della differenza tra il valore finale e il valore iniziale dell'immobile.

Il valore dell'immobile, ex ante e ex post, è calcolato applicando alla superficie commerciabile, calcolata ai sensi dell'Allegato "C" del D.P.R. n. 138/1998, il valore unitario di mercato ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio, riferito al semestre disponibile alla data dell'istanza o del deposito, nonché alla corrispondente fascia/zona, tipologia prevalente, destinazione d'uso, normale stato conservativo, assunto come valore medio tra i valori di riferimento minimi e massimi.

Qualora il valore iniziale sia da riferire ad un terreno privo di fabbricati questo sarà calcolato applicando alla superficie fondiaria il valore agricolo medio (V.A.M.) corrispondente.

#### **Art 6 - Modalità di applicazione delle tabelle**

Ai fini del presente regolamento i volumi e le superfici a cui applicare i valori tabellari parametrici sono calcolati secondo le seguenti norme:

##### Determinazione degli oneri di urbanizzazione:

Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, quando il parametro richiesto dalle relative tabelle è il volume si deve fare riferimento all'art. 23 del D.P.G.R. n. 39/R/2018 che integralmente si riporta:

- 1. In recepimento della voce n. 45 dell'Allegato 1 al presente regolamento si definisce "volume edificabile (o edificato)" (VE) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie edificabile (o edificata) (SE) complessiva dei singoli piani dell'edificio per l'altezza utile (HU) di ciascun piano o locale.*
- 2. Nei locali delimitati superiormente da strutture inclinate, voltate o comunque irregolari, ai fini del calcolo del volume edificabile (o edificato) (VE) si considera solo la media ponderale delle altezze pari o superiori a ml 1,80, al netto di eventuali abbaini, corrispondenti alle porzioni costituenti superficie edificabile (o edificata) (SE) ai sensi dell'articolo 10, comma 2, lettera b.4).*
- 3. Nel computo del volume edificabile (o edificato) (VE) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica vanno detratti i volumi già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.*
- 4. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume edificabile (o edificato) (VE) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.*
- 5. Sono esclusi dal computo del volume edificabile (o edificato) (VE) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.*
- 6. La disciplina comunale può consentire, anche in deroga ai limiti di volume edificabile (o edificato) (VE) stabiliti per specifici immobili o aree, adeguamenti*

dell'altezza utile (HU) di vani legittimati ai fini urbanistico- edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico- sanitarie.

**7.** Il volume edificabile (o edificato) (VE) costituisce parametro di riferimento per l'indice di edificabilità territoriale (IT), per l'indice di edificabilità fondiaria (IF), nonché per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (IR). Il volume edificabile (o edificato) (VE) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all' articolo 184 della l.r. 65/2014.

Per quanto concerne la superficie edificabile si deve far riferimento all'art. 10 del D.P.G.R. n. 39/R/2018.

Non vengono computate nel calcolo del volume le parti perimetrali dell'edificio eccedenti lo spessore di 30 cm.

Non vengono altresì computate nel calcolo del volume le parti dei solai interpiano eccedenti lo spessore di 30 cm.

La parte di sottotetto così come sopra calcolata è esclusa dal volume determinato a condizione che il piano di sottotetto non sia collegato ai piani inferiori da corpo scala ed abbia un'altezza media netta inferiore a ml 2,40.

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 Castiglion Fibocchi, sono riportate in apposite Tabelle parametriche, aggiornate annualmente.

Qualora gli interventi comportino il cambiamento dell'originaria destinazione residenziale, le tariffe sono maggiorate nella misura stabilita dalla legge.

Gli oneri verdi conseguenti al mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali sono determinati attraverso l'applicazione della tariffa corrispondente alla categoria di intervento edilizio.

#### Contributo relativo al costo di costruzione:

Le tariffe relative al contributo sul costo di costruzione sono riportate in apposite Tabelle parametriche, aggiornate annualmente.

È lasciata facoltà al richiedente di presentare, in alternativa all'applicazione del valore tabellare, il computo metrico estimativo delle opere, redatto sulla base del prezzario dei lavori pubblici della Regione Toscana in vigore, sul cui importo è applicata la percentuale fissata.

In caso di interventi su edifici esistenti, non costituenti nuova costruzione, la superficie alla quale applicare l'intervento è riferita alla Superficie complessiva (Scom) secondo la definizione di cui al DPGR n. 39/R/2018 per la sola parte interessata dall'intervento edilizio.

### **TITOLO III - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO**

#### **Art 7 - Versamenti**

Il contributo di costruzione è versato in un'unica soluzione in sede di ritiro del permesso di costruire ovvero in sede di deposito di S.C.I.A. o Comunicazione di inizio lavori per attività edilizia libera.

In caso di rateizzazione del contributo la polizza a garanzia dovrà essere prestata nei medesimi termini.

## **Art 8 - Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione**

Secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 380/2001 e dalla L.R.T. n. 65/2014 in alternativa al pagamento dei soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, quando specificatamente previsto dagli strumenti urbanistici, sono eseguite direttamente le opere di urbanizzazione.

Il progetto completo delle opere da eseguirsi è redatto da un tecnico abilitato e comprende un computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi desunti dall'ultimo prezzario regionale della Toscana.

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

L'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire previa sottoscrizione di apposita convenzione o atto d'obbligo da registrare e trascrivere.

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

All'atto di ultimazione dei lavori l'Ufficio Tecnico Comunale acquisite tutte le certificazioni impiantistiche ed il collaudo delle opere, procederà al sopralluogo ed all'eventuale presa in carico delle opere stesse, provvedendo allo svincolo della garanzia prestata.

A garanzia dell'esecuzione delle opere a scomputo, dovrà essere prodotta polizza fidejussoria bancaria o assicurativa da parte di agenzia che sia ricompresa nell'elenco "compagnie benevise" di importo pari all'importo dei lavori da eseguire, maggiorato di una quota pari al 5% per ogni anno concesso per la loro esecuzione.

La stessa dovrà possedere i requisiti di cui al successivo art. 9.

Qualora le opere insistano su aree non di proprietà del Comune dovrà essere provveduto a cedere al Comune anche le aree interessate dall'intervento e, nel caso di infrastrutture a rete, potrà essere presa in considerazione, in luogo della cessione dell'area, la costituzione di un diritto di servitù in favore del Comune.

La cessione delle aree e/o l'istituzione del diritto di servitù in favore del Comune dovrà avvenire contestualmente alla stipula della relativa convenzione urbanistica.

Qualora all'atto del collaudo le opere realizzate non rispondano alle norme e prescrizioni tecniche del capitolato, sarà proceduto, con provvedimento motivato, all'incameramento della somma garantita che sarà utilizzata per rendere le opere funzionali, salva la restituzione delle somme non utilizzate.

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.

## **Art 9 - Rateizzazione del contributo**

Il contributo di costruzione comprensivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del costo di costruzione, può essere rateizzato in non più di sei rate semestrali, maggiorate degli interessi legali, qualora l'importo complessivo ecceda la somma di euro 5.000,00.

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 90 giorni dalla data di ultimazione medesima.

Le polizze fidejussorie prestate a garanzia del pagamento del contributo relativo ad oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione debbono possedere i seguenti requisiti:

- la polizza dovrà essere stipulata esclusivamente da istituto di credito bancario o assicurativo da parte di agenzia che sia ricompresa nell'elenco "compagnie benevise";
- il contraente della polizza deve coincidere con l'intestatario del titolo edilizio al quale si riferisce;
- la durata di validità della polizza deve essere pari ad anni 4;
- l'importo garantito deve corrispondere al totale degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione dovuti, maggiorato degli interessi legali per i procedimenti conseguenti a sanzione;
- la polizza deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima, entro 30 giorni, a semplice richiesta scritta dell'Ente garantito;
- la polizza deve prevedere il foro di Arezzo quale sede di eventuali future controversie.

#### **Art 10 - Rimborso del contributo**

Il Comune, nei casi accertati di contributo di costruzione versato in eccedenza, è tenuto a procedere — a termini di legge — al rimborso delle relative somme versate.

Il rimborso delle somme avviene a mezzo impegno di spesa sul Bilancio di previsione dell'esercizio finanziario in corso.

#### **Art.11 - Restituzione del contributo**

Il contributo per oneri concessori è strettamente connesso al concreto esercizio della facoltà di edificare e pertanto non risulta dovuto in caso di rinuncia o di mancato utilizzo dell'atto autorizzativo.

Qualora il titolare di atti autorizzativi di interventi di natura edilizia e/o urbanistica provveda al versamento del contributo dovuto senza dare effettiva esecuzione ai suddetti interventi o comunque realizzi opere di minore consistenza (es. varianti in corso d'opera), potrà richiedere la restituzione delle somme versate senza interessi.

L'Ufficio competente, effettuate le verifiche e gli accertamenti necessari, dispone la restituzione delle suddette somme con specifico atto compatibilmente con le risorse finanziarie messe a disposizione dal competente capitolo di bilancio.

### **TITOLO IV SANZIONI**

#### **Art 12 - Sanzione per ritardato o omesso pagamento**

Il ritardato o omesso versamento del contributo comporta le sanzioni previste dalla legge.

Nei procedimenti che prevedono l'autodeterminazione del contributo, sarà proceduto ad applicare la sanzione di legge per ritardato pagamento, nel caso in cui l'importo determinato e corrisposto in sede di deposito sia inferiore al dovuto.

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 è dato luogo all'applicazione delle sanzioni.

### **Art 13 - Sanzione pecuniaria**

Per gli interventi e le opere eseguiti in:

- parziale difformità dal permesso di costruire;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di SCIA o in totale difformità o con variazioni essenziali;
- gli interventi eseguiti in assenza di SCIA;
- gli interventi di attività edilizia libera;

realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi, per i quali - sulla base di motivato e preventivo accertamento dell'ufficio tecnico comunale - la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Comune applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e comunque in misura non inferiore ad euro 516,00.

### **Art 14 - Valore venale**

#### **14.1 - Aumento del valore conseguente ad aumento di superficie**

L'aumento di valore venale si estrinseca in una maggior superficie utile.

Alle opere realizzate in difformità si applica una valutazione comparativa per confronto diretto con immobili simili a quello oggetto di valutazione.

Si utilizzano i valori unitari di mercato ricavati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferito al semestre disponibile alla data di avvio del procedimento, nonché alla corrispondente fascia/zona, tipologia prevalente, destinazione d'uso, normale stato conservativo, assunti come valore medio tra i valori di riferimento minimi e massimi.

Si valuta l'aumento della superficie commerciabile calcolata secondo l'Allegato "C" del D.P.R. n. 138/1998.

Al valore ottenuto si applica un coefficiente di deprezzamento dato dalla eventuale vetustà e obsolescenza desumibile dalla Tabella che segue:

<b>età del fabbricato</b>	<b>Coefficiente vetustà</b>	<b>età del fabbricato</b>	<b>Coefficiente vetustà</b>
<b>2 anni</b>	<b>0,98</b>	<b>16 anni</b>	<b>0,80</b>
<b>4 anni</b>	<b>0,95</b>	<b>18 anni</b>	<b>0,77</b>
<b>6 anni</b>	<b>0,90</b>	<b>20 anni</b>	<b>0,74</b>
<b>8 anni</b>	<b>0,88</b>	<b>25 anni</b>	<b>0,68</b>
<b>10 anni</b>	<b>0,86</b>	<b>30 anni</b>	<b>0,60</b>
<b>12 anni</b>	<b>0,84</b>	<b>40 anni</b>	<b>0,58</b>

<b>14 anni</b>	<b>0,82</b>	<b>50 anni</b>	<b>0,40</b>
----------------	-------------	----------------	-------------

**14.2** - Aumento del valore conseguente ad aumento di altezze interne.

L'aumento di valore venale si estrinseca in una maggior godibilità e vivibilità delle superfici.

**14.3** - Aumento del valore non valutabile in termini di superficie ed altezza.

Si applica il procedimento di cui al punto 14.1 con l'introduzione di un coefficiente percentuale identificativo della differenza tra il valore unitario dell'unità di superficie tra lo stato legittimato e lo stato realizzato, secondo la funzione  $y = f(x)$  come da tabella:

<b>Incremento lineare dell'altezza</b>	<b>Incremento di valore</b>
<b><math>h &lt; 0,08</math> ml</b>	<b>0</b>
<b><math>0,08 &lt; h &lt; 0,20</math> ml</b>	<b>2</b>
<b><math>0,20 &lt; h &lt; 0,40</math> ml</b>	<b>4</b>
<b><math>0,40 &lt; h &lt; 0,60</math> ml</b>	<b>6</b>
<b><math>0,60 &lt; h &lt; 1,00</math> ml</b>	<b>9</b>
<b><math>1,00 &lt; h &lt; 1,50</math> ml</b>	<b>12</b>

Il presente criterio non trova applicazione nei casi in cui l'aumento di altezza interna determini il formarsi di requisiti igienico sanitari costituenti presupposto per il passaggio da superfici accessorie a superfici utili in base al D.M. 5/7/1975 ovvero alla L.R.T. n. 5/2010 ed al Decreto regionale n. 7225 del 18/12/2002, nonché quando si determini il formarsi dei presupposti per la realizzazione di un doppio volume riconducibile a soppalco a termini di Regolamento Edilizio, art. 25.7. In tali casi si procede con i criteri di cui al punto 14.1.

L'aumento di valore venale si estrinseca nel costo di produzione, ovvero nella somma dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere.

Il procedimento di stima può prevedere sia l'applicazione del metodo sintetico consistente nell'applicazione di valori di costo unitari applicati a specifici parametri edilizi (volume o superficie) che l'applicazione del metodo analitico consistente in un computo metrico estimativo.

I prezzi unitari sono riferiti al Prezzario Regionale vigente alla data dell'avvio del procedimento.

Al valore ottenuto si applica un coefficiente di deprezzamento dato dalla eventuale vetustà ed obsolescenza desumibile dalla Tabella di cui al presente articolo.

### **Art. 15 - Sanzione conseguente ad accertamento di conformità**

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al contributo di costruzione dovuto e comunque in misura non inferiore a euro 516,00.

Il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma compresa tra euro 516,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

La sanzione è calcolata come segue:

- per opere inquadrabili nelle Tipologie 4, 5 e 6 della L. n. 47/1985 la sanzione amministrativa è determinata in euro/mq 10,00 da applicare alla superficie interessata ( $S_c = S_u + 60\% S_{nr}$ );
- per opere inquadrabili nella Tipologia 7 della L. n. 47/1985 la sanzione amministrativa è determinata in euro 516,00 corrispondente al minimo di legge.

Gli importi di cui sopra sono maggiorati del 10% per interventi eseguiti dopo il 29/06/1987, del 20% per interventi eseguiti dopo il 6/11/2009.

### **Art 16 - Indennità risarcitoria per danno ambientale**

Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

I criteri e le modalità di calcolo della sanzione prevista dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 sono così individuati:

**16-a** - L'indennità risarcitoria è pari al profitto conseguito che si qualifica come la differenza tra il valore dell'opera realizzata e i costi sostenuti per la realizzazione della stessa.

Il profitto viene stabilito nella misura del 3% del valore d'estimo dell'unità immobiliare come determinato ai sensi dell'art. 2 della L. n. 75/1993, del D.Lgs. n. 568/1993 e della L. n. 662/1996 con le seguenti maggiorazioni:

- 75% per abusi inquadrabili nella Tipologia 1 della L. n. 47/1985;
- 50% per abusi inquadrabili nella Tipologia 2 della L. n. 47/1985;
- 25% per abusi inquadrabili nella Tipologia 3 della L. n. 47/1985; In ogni caso l'indennità risarcitoria non potrà essere inferiore ad € 775,00.

**16-b** - Per abusi inquadrabili nella Tipologia 4 della L. n. 47/1985 il profitto viene stabilito nel 3% del valore d'estimo come sopra indicato dell'unità ristrutturata e comunque non inferiore ad € 775,00.

**16-c** - Per abusi inquadrabili nella Tipologia 5 e 6 della L. n. 47/1985 il profitto viene stabilito nel 2,25% del valore d'estimo come sopra indicato dell'unità restaurata e comunque non inferiore ad € 645,00.

**16-d** - Per abusi inquadrabili nella Tipologia 7 della L. n. 47/1985 il profitto viene stabilito in € 258,00 per ogni singola categoria di opere che sono valutabili in via autonoma, e comunque con un minimo di € 387,00.

Alle somme come sopra determinate si applica:

- la maggiorazione di 1/3 nel caso di interventi realizzati in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- la maggiorazione di 1/2 nel caso di interventi realizzati in assenza di autorizzazione paesaggistica.

### **Art 17 - Rateizzazione delle sanzioni**

La rateizzazione delle sanzioni e del relativo contributo di costruzione, se e in quanto dovuto, è disposta a seguito di motivate, documentate e contingenti necessità del richiedente.

La somma dovuta dovrà essere maggiorata degli interessi legali e corrisposta secondo le modalità di cui al precedente art. 9.

In caso di mancato pagamento anche di una sola rata, il richiedente

perderà il beneficio della rateizzazione e verrà operata l'escussione immediata della somma totale residua.