



COMUNE DI MONTOPOLI IN VALD'ARNO

PROVINCIA DI PISA

REGOLAMENTO PER I CONTRIBUTI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE – CRITERI APPLICATIVI E RATEIZZAZIONI – REALIZZAZIONE DIRETTA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA REALIZZATI DA SOGGETTI DIVERSI DALLA P.A. - SANZIONI IN MATERIA DI ATTIVITÀ EDILIZIA E PAESAGGISTICA.

INDICE GENERALE

TITOLO I

(...)

CAPO II

ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

(...)

Parte 5

<i>Art. 1 - Obiettivo e finalità</i>	<i>pag.</i>	<i>5</i>
<i>Art. 2 - Destinazioni d'uso</i>	<i>pag.</i>	<i>5</i>
<u>Sezione I – Oneri di urbanizzazione.</u>		
<i>Art. 3 - Determinazioni del comune</i>	<i>pag.</i>	<i>6</i>
<i>Art. 4 - Casistica generale e particolare per l'applicazione</i>	<i>pag.</i>	<i>6</i>
<i>Art. 5 - Riduzioni ed esenzioni totali o parziali</i>	<i>pag.</i>	<i>6</i>
<i>Art. 6 - Contributi per interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola</i>	<i>pag.</i>	<i>7</i>
<u>Sezione II – Costo di costruzione.</u>		
<i>Art. 7 - Determinazione del comune</i>	<i>pag.</i>	<i>7</i>
<i>Art. 8 - Casistica generale e particolare</i>	<i>pag.</i>	<i>8</i>
<u>Sezione III – Modalità di pagamento.</u>		
<i>Art. 9 - Calcolo – Versamento - Rateizzazione</i>	<i>pag.</i>	<i>10</i>
<i>Art. 10 - Restituzione del contributo</i>	<i>pag.</i>	<i>10</i>
<u>Sezione IV – Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria.</u>		
<i>Art. 11 - Obblighi e facoltà</i>	<i>pag.</i>	<i>11</i>
<i>Art. 12 - Modalità di progettazione ed esecuzione dei lavori e delle opere</i>	<i>pag.</i>	<i>11</i>
<i>Art. 13 - Monetizzazione degli standard pubblici</i>	<i>pag.</i>	<i>13</i>
<u>Sezione IV – Caratteristiche delle opere di urbanizzazione secondaria realizzate da soggetti diversi dal comune e suscettibili di contributo – Disciplina per l'attribuzione delle somme relative.</u>		
<i>Art. 14 - Peculiarità</i>	<i>pag.</i>	<i>13</i>
<i>Art. 15 - Tipologia delle opere e degli interventi</i>	<i>pag.</i>	<i>14</i>
<i>Art. 16 - Definizioni – Soggetti beneficiari – Ambito spaziale</i>	<i>pag.</i>	<i>14</i>
<i>Art. 17 - Titolarità</i>	<i>pag.</i>	<i>15</i>
<i>Art. 18 - Costituzione del fondo</i>	<i>pag.</i>	<i>15</i>
<i>Art. 19 - Modalità di accesso ai contributi</i>	<i>pag.</i>	<i>15</i>
<i>Art. 20 - Contenuti della domanda</i>	<i>pag.</i>	<i>16</i>
<i>Art. 21 - Procedimento istruttorio – Pubblicità</i>	<i>pag.</i>	<i>16</i>
<i>Art. 22 - Erogazione del contributo – Modalità di calcolo</i>	<i>pag.</i>	<i>17</i>
<i>Art. 23 - Rendicontazione</i>	<i>pag.</i>	<i>17</i>
<u>Sezione V – Vigilanza e sanzioni.</u>		
<i>Art. 24 - Articolazione delle varie fattispecie di sanzione previste dalla legge</i>	<i>pag.</i>	<i>18</i>
<i>Art. 25 - Versamento di indennità pecuniaria per gli immobili sottoposti a vincolo artistico, paesaggistico o ambientale</i>	<i>pag.</i>	<i>22</i>

TITOLO I

(...)

Capo II

ELEMENTI COSTRUTTIVI

(...)

Parte 5

Art. 1

Obiettivo e finalità

1. Nell'ambito delle funzioni attribuiti ai comuni dal D.Lgs. n. 267/2000, la disciplina in oggetto regola l'applicazione dei contributi concessori, comprensivi di oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione, per le trasformazioni urbanistico-edilizie secondo le casistiche e le tipologie d'intervento previste dalla legge.
2. La disciplina, con tutti i suoi richiami, costituisce lo strumento di riferimento per il calcolo e la corresponsione dei contributi, per l'individuazione della casistica d'intervento oggetto di esenzione, totale o parziale, e per l'individuazione delle sanzioni per il ritardato o omesso pagamento.
3. Al fine della non duplicazione della disciplina in leggi e regolamenti sovraordinati, il regolamento assume le definizioni e la casistica degli interventi delle norme generali vigenti in materia.
4. Una volta recepito il regolamento edilizio tipo di cui all'art. 4 c.1- sexies del D.P.R. n. 380/2001, le presenti norme costituiranno un'apposita disciplina del Capo II del Titolo II, secondo lo schema proposto nell'intesa del 20 ottobre 2016 della Conferenza Stato-Regioni, pubblicata sulla G.U. del 16/11/2016, n. 268, di cui viene già rispettata la nomenclatura.

Art. 2

Destinazioni d'uso

1. Ai fini della migliore lettura delle norme che seguono, nella tabella 1 sono indicate le specificità delle destinazioni d'uso nelle singole zone del territorio come definito dalla strumentazione urbanistica generale vigente (zoning), tutto anche in ossequio alla disciplina e distribuzione delle funzioni cui il regolamento urbanistico vigente viene equiparato ai sensi dell'art. 11 delle N.T.A.
2. Dando seguito all'accezione di localizzazione delle funzioni posseduta dal R.U. e alla normativa in tema di attività turistico-ricettiva, le strutture definite "alberghi diffusi", condhotel, ostelli, rifugi e, in generale, tutte le strutture extralberghiere possono trovare sede in unità immobiliari con destinazione residenziale.

Tabella 1

		Destinazioni d'uso	
<i>Nomenclatura</i>		<i>cl.</i>	<i>Specificità</i>
A	Residenziale	1	Residenze, strutture extraalberghiere, alberghi diffusi, condhotel, residence, ostelli, attività ricreative e culturali.
		2	Abitazioni per custode, alloggi temporanei, foresteria.
B	Produttiva	1	Artigianali, industriali
		2	Artigianali di servizio, artigianali di produzione, logistica
C	Commerciale al dettaglio	1	Commerciale di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, distribuzione stampa, concessionarie auto.
		2	Impianti di distribuzione carburanti, parcheggi privati a pagamento
D	Commerciale all'ingrosso	U	Commercio all'ingrosso non aperto al dettaglio
E	Turistico-ricettiva	U	Alberghi, residenze turistico-alberghiere, campeggi, case per ferie, ostelli e rifugi.
F	Direzionale-Servizio	1	Uffici tecnici, ambulatori, studi professionali, studi medici, medici e veterinari, banche, sedi di fondazioni
		2	Associazioni non culturali – Luoghi di culto
G	Agricola	U	Attività agrosilvopastorali e connesse al loro svolgimento

Note: U, classe unica.

Sezione I **Oneri di urbanizzazione**

Art. 3

Determinazioni del comune

1. Gli oneri di urbanizzazione sono determinati dal comune per le diverse parti del territorio sulla base dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione stabiliti in ambito regionale.
2. La determinazione del comune, oltre a stabilire l'incidenza degli oneri relativi alle nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprende la verifica dell'obsolescenza delle opere esistenti e verifica gli effetti urbanistici e ambientali che gli interventi comportano nelle diverse parti del territorio.
3. Fermo restando gli aggiornamenti dei costi operata dalla regione, gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono aggiornati con l'ultimo indice disponibile dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC), determinato dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT), alla scadenza di ogni anno solare.
4. Gli aggiornamenti di cui al comma 3 sono approvati con atto dirigenziale del Settore competente in materia urbanistica-edilizia e si applicano, automaticamente e senza ulteriori atti, ai titoli edilizi rilasciati, asseverati o comunicati successivamente al 1° gennaio di ogni anno.

Art. 4

Casistica generale e particolare per l'applicazione

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti per gli interventi che comportano aumento di carico urbanistico come sancito dalla legge: nuova edificazione, aumento della superficie utile degli edifici, mutamento della destinazione d'uso degli immobili, aumento delle unità immobiliari.
2. Costituisce aumento di carico urbanistico anche:
 - la realizzazione di interventi che consentono aumento degli abitanti insediabili ovvero tali da determinare la necessità di un aumento degli standard di cui al D.M. n 1.444/1968;
 - la realizzazione di aree destinate all'esposizione e/o al deposito di merci, al rimessaggio e/o custodia di autoveicoli, mediante la trasformazione in via permanente del suolo ineditato.
3. Costituisce aumento di superficie utile dell'immobile anche la trasformazioni di superfici non residenziali (Snr) in superficie residenziale (Sr) ovvero, per gli immobili con diversa destinazione d'uso, la trasformazione di superfici accessorie in superfici destinate all'attività.
4. Costituisce cambio di destinazione d'uso il mutamento della forma di utilizzazione dell'immobile, della singola unità immobiliare o del singolo locale, fermo restando le precisazioni del successivo comma.
5. La destinazione d'uso di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile stabilita nel limite massimo del 65% di quella complessiva.
6. Qualora la destinazione d'uso delle costruzioni, parti di esse o impianti non destinati alla residenza sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione d'uso, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 5

Riduzioni ed esenzioni totali o parziali

1. Fermo restando i casi di esclusione previste dalla legge, al fine di contrastare il depauperamento del tessuto abitativo e produttivo dei nuclei storici, salvaguardare attività di interesse sociale e culturale, sono previste le seguenti esenzioni:
 - a) in tutto il territorio, i frazionamenti senza opere che non comportano alterazione della volumetria o della sagoma o modifiche della destinazione d'uso, anche di singoli locali, del fabbricato;
 - b) nelle sole zona A come definite dal D.M. n. 1.444/1968 e individuate dallo strumento urbanistico generale vigente, il cambio di destinazione d'uso senza opere da residenziale ad attività artigianale, o turistica o commerciale di vicinato o direzionale avviene a titolo gratuito.
 - c) subordinatamente ad approvazione della Giunta Comunale, in tutto il territorio, negli interventi urbanistico-edilizi ricadenti in aree soggette a piano attuativo o progetto unitario d'intervento, le quote di edilizia residenziale che il proponente si impegna a realizzare e cedere gratuitamente al comune con apposita convenzione, sono esenti dal contributo di urbanizzazione.
2. Fermo restando i casi di agevolazione previste dalla legge, nonché gli incentivi per favorire la riduzione

del consumo di energia in edilizia previsti nel regolamento approvato con deliberazione consiliare n. 74/2017, al fine di favorire il recupero e riqualificazione del tessuto edilizio esistente nelle aree ad alta densità del costruito, anche per contrastare nuovo consumo di suolo, sono previste le seguenti riduzioni

- a) gli importi per interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia conservativa con cambio di destinazione d'uso per nuove attività artigianali, o turistiche o commerciali di vicinato o direzionali nelle zone di tipo A come definite dal D.M. n. 1.444/1968 e individuate dallo strumento urbanistico generale vigente, sono pari al 10% di quanto previsto per il resto del territorio, sia per quanto riferito all'urbanizzazione primaria che per quanto riferito all'urbanizzazione secondaria;
 - b) gli importi per gli interventi di ristrutturazione urbanistica con destinazione residenziale, artigianale, turistica, commerciale di vicinato e direzionale nelle zone di tipo A come definite dal D.M. n. 1.444/1968 o assimilate e individuate dallo strumento urbanistico generale vigente, sono univocamente pari a quelli previsti per l'indice di edificabilità più alto (coefficiente di riduzione maggiore), sia per quanto riferito all'urbanizzazione primaria che per quanto riferito all'urbanizzazione secondaria.
3. Per i piani attuativi di iniziativa pubblica o privata diversi da quelli di cui al comma 1 lett. c) è facoltà del Consiglio Comunale determinare contributo di urbanizzazione specifici in sede di adozione/approvazione di ogni singolo strumento attuativo, sia riferito all'urbanizzazione primaria che all'urbanizzazione secondaria.
4. I contributi specifici di cui al precedente comma sono determinati dal Consiglio Comunale in considerazione della molteplicità di situazioni urbane e territoriali caratterizzanti le singole aree di intervento ed in relazione alla natura ed entità delle trasformazioni di volta in volta previste, dagli impatti che le trasformazioni possono determinare sul territorio e sull'ambiente, anche sulla scorta dei risultati della valutazione ambientale strategica o di valutazione d'impatto ambientale, anche secondo le fasi preliminari di assoggettabilità alle predette valutazioni, ove e quando previsti dalla legge.
5. I contributi specifici di cui al comma 4 possono discostarsi, in riduzione o aumento nel limite massimo del 50% dagli importi tabellari comunali in vigore.
6. Per gli interventi di nuova realizzazione, recupero, manutenzione straordinaria o ristrutturazione di locali e manufatti utilizzati da associazioni che non abbiano scopi di lucro, onlus ed enti non commerciali e destinati allo svolgimento di attività istituzionali, sociali, educativo, culturali o sportive, la Giunta Comunale può determinare l'esenzione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria.

Art. 6

Contributi per interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola in zona agricola sono soggetti al pagamento degli stessi oneri concessori previsti per gli analoghi interventi nel resto del territorio diverso dalla zona A.
2. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola, anche mediante programma aziendale, comportanti il mutamento della destinazione agricola, se e in quanto possibile, di edifici con area di pertinenza inferiori ad un ettaro sono soggetti al pagamento degli stessi oneri concessori previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa con cambio d'uso fuori dalla zona agricola.
3. Si ha cambio di destinazione d'uso anche in caso di "deruralizzazione" di edificio già rurale.
4. Gli interventi di cui al comma 2 comportino la demolizione del fabbricato e la sua sostituzione con diversa sagoma e/o diversa posizione sono soggetti al pagamento degli stessi oneri concessori previsti per la ristrutturazione edilizia ricostruttiva con cambio d'uso.
5. L'installazione di qualsiasi manufatto non temporaneo necessario alla conduzione dell'azienda agricola, al di fuori del programma aziendale, che comporti trasformazione permanente del suolo è soggetto al pagamento degli stessi oneri concessori previsti per gli interventi di nuova costruzione con destinazione artigianale realizzati nel resto del territorio.

Sezione II

Contributo sul costo di costruzione

Art. 7

Determinazione del comune

1. Il contributo sul costo di costruzione è determinato in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni, loro destinazione e ubicazione.

2. Fermo restando gli aggiornamenti dei costi operata dalla regione, il costo di costruzione è aggiornato dal comune in ragione dell'avvenuta variazione percentuale dell'ultimo indice disponibile di costruzione determinato dall'ISTAT, alla scadenza di ogni anno solare.
3. Gli aggiornamenti di cui al comma 3 sono approvati con atto dirigenziale del Settore competente in materia urbanistica-edilizia e si applicano, automaticamente e senza ulteriori atti, ai titoli edilizi rilasciati, asseverati o comunicati successivamente al 1° gennaio di ogni anno.
4. Il costo di costruzione è dovuto anche per quei manufatti o parti di manufatti che, ai sensi delle norme vigenti, non costituiscono volume o lo costituiscono solo in parte.

Art. 8

Casistica generale e particolare

1. Fermo restando le esenzioni previste dalla legge, il costo di costruzione relativo alla nuova costruzione, addizione volumetrica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva e ristrutturazione urbanistica è dovuto integralmente per l'intera parte di volume costruzione oggetto d'intervento, secondo le aliquote percentuali indicate alle successive tabelle 3 e 4 in dipendenza della consistenza e della destinazione d'uso degli immobili.
2. Il costo di costruzione per gli edifici ad uso residenziale è calcolato applicando il parametro determinato dal comune (tabella 2 seguente) all'intera superficie convenzionale complessiva (Scc), come definita dall'art. 14 del D.P.G.R. 11 novembre 2013, n. 64/R, secondo le aliquote della tabella 3.
3. Il costo di costruzione per edifici ad uso non residenziale è calcolato in base a perizia di costo a firma di professionista abilitato all'esercizio della professione, redatta in base ai prezzi di mercato vigenti, secondo le aliquote della tabella 4.
4. Ai sensi dell'art. 9 del D.M. 10 maggio 1977, ove la somma della superficie agibile e di quella degli accessori delle parti di edificio nelle quali sono previste attività turistiche, commerciali e direzionali, non sia superiore al 25% della superficie utile abitabile (Sua-cfr. art. 12 del D.P.G.R. n. 64/R), il costo di costruzione è maggiorato come riportato in tabella 5.
5. Gli stessi interventi di cui commi 1, 2, 3 e 4 che comportano l'efficientamento energetico dell'involucro edilizio tali da determinare un fabbisogno energetico:
 - inferiore o uguale a 5 kWh/m² anno, vedono la riduzione alla metà delle aliquote percentuali delle tabelle 3 e 4;
 - inferiore o uguale a 50 kWh/m² anno, vedono la riduzione di due punti percentuali delle tabelle 3 e 4.
6. Per favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente il costo di costruzione per gli interventi di manutenzione straordinaria ove determinino aumento della unità immobiliari, di ristrutturazione edilizia conservativa, cambio d'uso con opere e interventi pertinenziali, è stabilito nel 45% di quello integrale se comportanti modifiche alle sole strutture verticali e nel 80% di quello integrale se comportanti modifiche anche alle strutture orizzontali.
7. Gli stessi interventi di cui al comma 3 che comportano l'efficientamento energetico dell'involucro edilizio tali da determinare un fabbisogno energetico pari ad almeno la metà di quello d'origine il costo di costruzione è stabilito nel 30% di quello integrale se comportanti modifiche alle sole strutture verticali e nel 70% di quello integrale se comportanti modifiche anche alle strutture orizzontali.
8. Non concorrono alla determinazione del costo di costruzione le componenti costruttive volte ad efficientare l'involucro edilizio secondo quanto stabilito dal regolamento approvato con deliberazione consiliare n. 74/2017.
9. Qualora la destinazione d'uso delle costruzioni, parti di esse o impianti non destinati alla residenza sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione d'uso, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
10. Il costo di costruzione è dovuto anche in caso di realizzazione di alloggi per il titolare e/o custode unitamente a servizio di unità produttive o di prestazione di servizi.
11. Comporta la corresponsione del costo di costruzione calcolato in base a perizia di costo dell'infrastruttura con tutti gli accessori, a firma di professionista abilitato all'esercizio della professione, redatta in base ai prezzi di mercato vigenti, secondo le aliquote delle tabelle 3 o 4 in dipendenza della destinazione d'uso dell'immobile di cui costituisce pertinenza:
 - la realizzazione di piscine ad uso privato;

- la realizzazione di aree destinate all'esposizione e/o al deposito di merci, al rimessaggio e/o custodia di autoveicoli, mediante la trasformazione in via permanente del suolo inedificato.

Tabella 2 - Costo di costruzione

TIPOLOGIA INTERVENTO		Riduzione
<ul style="list-style-type: none"> Nuova costruzione Addizione volumetrica Ristrutturazione edilizia ricostruttiva Ristrutturazione urbanistica 		0,00
<ul style="list-style-type: none"> Nuova costruzione Addizione volumetrica Ristrutturazione edilizia ricostruttiva Ristrutturazione urbanistica 		con raggiungimento classe "quasi zero" secondo regolamento contenimento energetico (del. c.c. n. 74/2017)
<ul style="list-style-type: none"> Nuova costruzione Addizione volumetrica Ristrutturazione edilizia ricostruttiva Ristrutturazione urbanistica 		con raggiungimento classi "A" secondo regolamento contenimento energetico (del. c.c. n. 74/2017)
<ul style="list-style-type: none"> Manutenzione straordinaria con aumento di uu.ii. Ristrutturazione edilizia conservativa - cambio d'uso – interventi pertinenziali 		55 % se con modifiche alle sole strutture verticali
		20% se con modifiche alle strutture orizzontali
<ul style="list-style-type: none"> Manutenzione straordinaria con aumento di uu.ii. Ristrutturazione edilizia conservativa - cambio d'uso – interventi pertinenziali 		con raggiungimento di risparmio energetico di almeno il 50% rispetto all'origine
		70% se con modifiche alle sole strutture verticali
		30% se con modifiche alle strutture orizzontali

Tabella 3 - Percentuale del costo di costruzione da applicare agli edifici ad uso residenziale

Superficie utile	aliquota percentuale	Note
≤ m ² 95 e accessori ≤ m ² 40	7	Qualora la superficie degli accessori superi quella indicata a fianco la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore
m ² 95 < S.U. ≤ m ² 110 e accessori ≤ m ² 45	7	
m ² 110 < S.U. ≤ m ² 130 e accessori ≤ m ² 50	8	
m ² 130 < S.U. ≤ m ² 160 e accessori ≤ m ² 55	8	
S.U. > m ² 160 e accessori ≤ m ² 60	9	
Abitazioni aventi caratteristiche di lusso Tabella 6	10	

Tabella 4 - Percentuale del costo di costruzione da applicare agli edifici ad uso non residenziale

Tipologia d'attività	%	Nomenclatura destinazioni d'uso
Industriale - artigianale – commercio ingrosso	6	Tipologia B-2
Industriale e artigianale non di servizio	7	Tipologia B-1
Turistico-ricettive extraalberghiere	6	Tipologia A-1
Attività di servizio	6	Tipologie F
Direzionali-Turistico ricettive alberghiere	7	Tipologia E-U
Commerciali al dettaglio	7	Tipologia C-2
Medie e grandi strutture di vendita	8	Tipologia C-1

Tabella 5 - Incremento del costo di costruzione per edifici con parti non residenziali ≤ 25% della Sua

Percentuale incremento	maggiorazione
Fino a 5% inclusa	nessuna maggiorazione
Dal 5% al 10% inclusa	5,00%
Dal 10% al 15% inclusa	10,00%
Dal 15% al 20% inclusa	15,00%
Dal 20% al 25% inclusa	20,00%

Sezione III Modalità di pagamento

Art. 9

Calcolo – Versamento – Rateizzazione

1. Il contributo concessorio, comprensivo degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione se e in quanto dovuto, è calcolato:
 - in caso di permesso di costruire, dal responsabile dell'istruttoria della pratica edilizia, sulla scorta di opportuno prospetto redatto a cura del progettista dove sono riportati con esattezza tutti i parametri necessari;
 - in caso di titolo asseverato, dal progettista abilitato al momento della presentazione della segnalazione o certificazione;
2. Il contributo concessorio è corrisposto all'atto del ritiro del titolo edilizio o alla presentazione all'A.C. del titolo edilizio asseverato.
3. Il contributo concessorio è versato in un'unica soluzione con pagamento dell'intero importo oppure può essere rateizzato in un massimo di sei rate semestrali, previa presentazione di idonea garanzia fidejussoria, di cui la prima entro e non oltre 30 giorni dal rilascio del titolo edilizio o alla presentazione del titolo asseverato.
4. Le garanzie fidesussorie presentate al comune per il pagamento rateizzato del contributo concessorio devono avere le seguenti caratteristiche:
 - il contraente deve coincidere con l'intestatario del titolo abilitativo a cui la garanzia si riferisce; nel caso di voltura di quest'ultimo dovrà essere presentata una nuova garanzia finanziaria;
 - contenere espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, 2c., del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia entro 30 giorni a seguito di semplice richiesta di escussione da parte del comune.
5. Qualora siano presentate garanzie fidejussorie che consentano l'escussione immediata e diretta di ciascuna rata, il comune riscuote gli importi dovuti dopo la scadenza del termine di pagamento senza applicare gli aumenti a titolo di sanzione previsti dalla legge.

Art. 10

Restituzione del contributo

1. Il contributo concessorio è strettamente connesso al concreto esercizio della facoltà eseguire opere di trasformazione urbanistico-edilizia e pertanto esso non è dovuto in caso di rinuncia ovvero di mancata utilizzazione totale o parziale dell'atto autorizzativo.
2. Qualora il titolare dei titoli edilizi provveda al versamento del contributo dovuto senza dare effettiva esecuzione dei lavori e delle opere, ovvero ne realizzi una parte, potrà richiedere al comune la restituzione delle somme versate, senza interessi o rivalutazione monetaria.
3. La restituzione degli oneri è disposta con determinazione dirigenziale del Settore competente in materia urbanistico-edilizia, su proposta del responsabile dell'istruttoria del titolo edilizio, a seguito di opportuni accertamenti e/o richiesta di atti giustificativi al titolare del titolo edilizio non utilizzato.

Sezione IV

Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria

Art. 11

Obblighi e facoltà

1. Fermo restando l'obbligo del privato proponente di realizzare a propria cura le opere di urbanizzazione primaria nelle zone di espansione e, più in generale, in tutte quelle soggette alla formazione di piani attuativi d'iniziativa privata, per altre tipologie d'intervento urbanistico-edilizio, ai fini del rilascio del titolo il soggetto attuatore (il titolare del titolo edilizio) può obbligarsi a realizzare, totalmente o parzialmente, direttamente le opere di urbanizzazione primaria con le modalità e le garanzie stabilite dal comune a scomputo totale o parziale della quota degli oneri di urbanizzazione dovuta.
2. Salvo i casi previsti dalla legge, il comune non è tenuto ad accogliere l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione.
3. La realizzazione, totale o parziale, delle opere di urbanizzazione è approvata dal comune unitamente alle delibere consiliari di adozione e approvazione dei piani attuativi per le zone di espansione, ovvero con atto dedicato da parte della Giunta Comunale negli altri casi, ed è regolata con apposita convenzione.
4. In aggiunta agli obblighi di realizzare le opere di urbanizzazione primaria così come definite dalla legge, tra i lavori da eseguirsi a scomputo di oneri concessori, l'A.C potrà richiedere le opere di adeguamento e/o sistemazione ambientale che derivassero da procedimenti di valutazione ambientale anche nelle forme preliminari e propedeutiche.
5. Il contributo sul costo di costruzione di cui alla Sezione II non può essere oggetto di riduzione, esenzione o scomputo.
6. Tra le opere di urbanizzazione, la manutenzione del verde relativo allo standard pubblico funzionale ai comparti edificatori di nuovo impianto, come collaudato e ceduto in proprietà al Comune, competerà in perpetuo al soggetto attuatore e suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Tale obbligo dovrà essere esplicitamente trasferito agli acquirenti subentranti delle aree edificabili, degli immobili o parti di essi e contenuto, quale condizione irrinunciabile, nei conseguenti e successivi atti di cessione. La disciplina e modalità di manutenzione sarà stabilita nella convenzione di cui al comma 3.
7. L'A.C. con l'atto di approvazione delle opere di urbanizzazione potrà accordare al soggetto attuatore deroghe totali o parziali all'obbligo di cui al comma 5.
8. I lavori e le opere di urbanizzazione approvate dal comune sono soggette a rilascio di titolo edilizio ai sensi di legge.

Art. 12

Modalità di progettazione ed esecuzione dei lavori e delle opere

1. Sia nei casi obbligatori che in quelli a facoltà dell'interessato, la documentazione completa, necessaria e sufficiente a valutare la fattibilità tecnica delle opere di urbanizzazione dovrà essere presentata unitamente all'istanza della richiesta di approvazione dell'intervento urbanistico-edilizio unicamente al settore competente in materia urbanistico-edilizia.
2. I lavori e le opere relative alle reti di distribuzione dei servizi, nonché interessanti infrastrutture viarie, dovranno avvenire secondo le particolari specifiche tecniche fornite dagli Enti e/o Uffici preposti alla loro gestione, la cui conformità e ottemperanza dovrà debitamente essere dimostrata prima dell'approvazione dell'A.C., nonché relazionata, vistata e certificata prima del rilascio del titolo edilizio occorrente.
3. Il settore ricevente la documentazione effettuerà la necessaria istruttoria tecnica ai sensi di legge, provvedendo a richiedere i pareri, non vincolanti, di competenza dei settori lavori pubblici e viabilità del comune.
4. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, avverrà nel rispetto dei relativi grafici di progetto come approvato dal Consiglio Comunale o dalla Giunta Comunale secondo la casistica indicata al precedente articolo, nonché secondo le specifiche tecniche e le prescrizioni che verranno indicare i settori tecnici competenti in materia urbanistica, ambiente e lavori pubblici, all'atto dell'approvazione della progettazione esecutiva delle medesime opere ovvero durante la loro esecuzione.
5. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, avverrà in ogni caso a completa cura e spese del soggetto attuatore, secondo il dettato del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (cfr. artt. 20 e 80) e nel tempo massimo indicato nella convenzione di cui al comma 3 dell'art. 11 e si svolgerà in due distinte fasi, di seguito elencate:
prima fase:

- reti delle fognature, bianca e nera, relative opere accessorie e complementari e predisposizione immissioni, con gli obblighi particolari descritti al successivo articolo;
- opere stradali e parcheggi: tutte le opere previste ad eccezione dello strato di usura della pavimentazione e del pavimento dei marciapiedi;
- rete dell'impianto idrico e predisposizioni allacciamenti;
- impianto di illuminazione pubblica: canalizzazioni, pozzetti, plinti;
- linea di alimentazione elettrica e predisposizioni allacciamenti;
- canalizzazione linea telefonica e predisposizioni allacciamenti;
- rete distribuzione metano e predisposizioni allacciamenti;
- segnaletica stradale provvisoria;

seconda fase, durante la quale saranno eseguite:

- opere stradali e parcheggi: strato di usura della pavimentazione e pavimento dei marciapiedi;
- impianto di illuminazione pubblica: linee di alimentazione, linea di terra e dispersioni, pali, armature, apparecchiature luminose, allacciamenti e quant'altro necessario a rendere l'impianto perfettamente funzionante;
- segnaletica stradale definitiva, da concordarsi, ove occorra, con gli enti proprietari delle strade ove la viabilità d'impianto è tributaria.

6. Per ciascuna delle due fasi sopra elencate, con la convenzione di cui al comma 3 dell'art. 11 il comune potrà indicare termini massimi di esecuzione, complessivamente non eccedenti il termine fissato ai sensi dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 il cui limite massimo è dieci anni.

7. Nell'esecuzione dell'urbanizzazione, il soggetto attuatore e suoi aventi causa opereranno per distinguere nettamente le utenze che rimarranno di competenza privata e quelle che dovranno essere trasferite al comune e, secondo questa distinzione, si impegnano ad attivare il funzionamento di tutte le utenze pubbliche afferenti il comparto di trasformazione urbanistico-edilizia (impianto di illuminazione pubblica, telefono, acqua, gas, ecc) con la stipula del contratto di fornitura con i relativi oneri, non appena lo stesso risulterà completato e collaudato anche parzialmente in maniera funzionale (1ª fase descritta al comma 5), nonché allacciato alla rete distribuzione dell'energia elettrica.

8. Indicando il termine massimo della stipula del contratto di fornitura, il soggetto attuatore e i suoi aventi causa si impegnano altresì a fornire opportuni preventivi di spesa relativi alle singole utenze; il Comune si impegna a subentrare nel contratto di fornitura per le sole utenze di competenza, subordinatamente alla compilazione il quadro economico relativo al costo da sostenere per l'A.C., in relazione ai predetti preventivi di spesa.

9. Successivamente all'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte di tutti i lavori e di tutte le opere di urbanizzazione, unitamente alla comunicazione di fine lavori di cui al titolo edilizio rilasciato, il soggetto attuatore dovrà richiedere al comune apposita attestazione dell'avvenuta loro esecuzione a regola d'arte.

10. L'attestazione di cui al comma precedente è rilasciata dal settore competente in materia lavori pubblici, previo collaudo dei lavori e delle opere, entro novanta giorni dalla richiesta, salvo contestazioni da effettuare per iscritto da parte del Comune nei confronti del soggetto attuatore.

11. Il rilascio e/o l'ottenimento dei titoli edilizi per l'edificazione dei fabbricati è subordinato alla eseguita realizzazione, attestata come indicato al comma 10, delle opere di urbanizzazione per la parte relativa alla prima fase, ovvero della prestazione di idonea garanzia pari al loro costo totale stimato.

12. La garanzia dovrà avere le caratteristiche indicate al comma 4 dell'art. 9.

13. Al soggetto attuatore e suoi aventi causa farà carico ogni onere e spesa per il mantenimento dell'efficienza e per la manutenzione delle opere e degli impianti relativi all'urbanizzazione nelle aree qualificate come standard pubblici, fino all'avvenuta cessione al Comune delle stesse e delle relative aree.

14. Al momento della consegna al comune delle opere eseguite, sarà accertato la consistenza di esse ed il loro stato ed anche la necessità di effettuare tutti gli eventuali interventi di riparazione e sistemazione che si rendano necessari, fissando un termine massimo per la loro esecuzione non superiore a 180 giorni.

15. Scaduto tale termine di cui al comma 13, senza che sia stato seguito agli interventi richiesti, provvederà il Comune avvalendosi delle garanzie prestate per l'esecuzione delle medesime opere.

16. A discrezione dell'A.C. a riscontro della mancata o imperfetta manutenzione delle opere di urbanizzazione realizzate, ovvero a riscontro della loro non efficienza, può attivare immediatamente le garanzie fidejussorie prestate.

17. Farà carico alla Ditta proprietaria, o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, l'onere della manutenzione delle

aree da cedere fino al collaudo e contestuale presa in consegna delle stesse da parte del Comune.

18. Al fine di eseguire un intervento sistematico e univoco e onde evitare interessamenti successivi dell'area pubblica, di concerto all'urbanizzazione dovranno essere realizzate tutte le opere accessorie e consequenziali del comparto edificatorio oggetto d'intervento, necessarie alla sua piena funzionalità e accessibilità, oltre che alla piena fattibilità degli interventi edilizi, anche secondo quanto richiesto dagli enti gestori dei servizi e sottoservizi a rete.

19. Per l'attuazione dei lavori e delle opere di urbanizzazione e a queste accessorie, l'A.C. concederà la possibilità di occupare, senza corresponsione di canone, aree marginali di proprietà pubblica o di uso pubblico in modo da realizzare e raccordare a regola d'arte le nuove realizzazioni con l'esistente, per il tempo strettamente a ciò necessario. L'occupazione dovrà essere comunque richiesta e regolamentata in accordo con il Settore competente sul patrimonio e/o con il Comando della Polizia Municipale.

20. Ove si manifestasse l'esigenza di occupazioni di suolo pubblico distinte dalle precedenti, ovvero per nuovi interventi sulle opere realizzate per modificarle o mantenerle, indipendenti dalla volontà dei gestori o del comune, l'occupazione sarà integralmente soggetta a canoni e oneri d'occupazione per l'intero tempo occorrente.

21. Il soggetto attuatore dell'intervento e suoi aventi causa metteranno a disposizione le aree eventualmente non interessate da trasformazioni urbanistiche ma occorrenti alla realizzazione delle infrastrutture a rete (idrica, elettrica, gas, ecc.) a semplice richiesta dall'A.C. e per questo non saranno dovute senza indennità di sorta ai possessori delle stesse aree.

22. Le opere di urbanizzazione costituenti standard pubblici e realizzate in dipendenza di obblighi di legge, ovvero secondo facoltà accordata al richiedente il permesso di costruire, sono acquisite gratuitamente al patrimonio indisponibile del comune unitamente alle aree su cui insistono.

23. La cessione delle opere e delle aree relative all'urbanizzazione verrà posta in essere in maniera automatica, senza necessità di ulteriori atti amministrativi del comune una volta completato, con esito positivo, il collaudo finale di tutti i lavori e di tutte le opere.

24. Fin dalla stipula della convenzione di cui al comma 3 dell'art. 11, il soggetto attuatore e la ditta proprietaria delle aree garantiscono la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto oggetto di futura cessione, dichiarando che il tutto è libero da qualsiasi ipoteca o altra trascrizione pregiudizievole, nonché da diritti di prelazione a favore di terzi.

Art. 13

Monetizzazione degli standard pubblici

1. Fermo restando l'esenzione del pagamento degli oneri di urbanizzazione relativo alle opere di urbanizzazione primaria realizzate dai privati proponenti negli interventi di edilizia convenzionata nelle zone di espansione o a queste assimilate, ove il privato non possa assolvere motivatamente all'obbligo di realizzare e cedere l'intera quota di standard pubblici previsti nello strumento urbanistico generale vigente, può proporre la loro monetizzazione al fine di rendere possibile l'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia.

2. Non è mai monetizzabile la quota minima inderogabile di standard prevista dal D.M. n. 1444/1968 per la realizzazione delle strade d'impianto e dei parcheggi.

3. La possibilità indicata al comma 1 è subordinata all'accettazione da parte della A.C. all'atto dell'approvazione, ai sensi di legge, dell'intervento urbanistico-edilizio.

4. I proventi di tale monetizzazione sono finalizzati all'acquisizione di altre aree e alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

5. I parametri per trasformare lo standard in moneta, sono determinati in relazione ai costi medi regionali di trasformazione nonché dai costi di acquisizione delle aree stabiliti dal mercato, come di seguito rappresentato:

- per strade e parcheggi è pari 120 Euro/m²;
- per verde pubblico a 90,00 Euro/m².

6. I valori predetti sono aggiornati con determinazione dirigenziale del settore competente in materia urbanistica, sulla scorta dell'aggiornamento dei costi di realizzazione delle opere pubbliche. ove questi comportino una variazione superiore al 10% degli stessi valori.

Sezione V

Criteria, requisiti e caratteristiche delle opere di urbanizzazione secondaria realizzate da soggetti

diversi dal comune e suscettibili di contributo – disciplina per l'attribuzione delle somme relative.

Art. 14

Peculiarità

1. La disciplina di cui alla presente sezione:
 - a) definisce le opere di urbanizzazione secondaria per le quali il comune di Montopoli in Val d'Arno può concedere un contributo ai soggetti che le realizzano;
 - b) determina i criteri i requisiti e le caratteristiche che devono possedere i soggetti, diversi dal comune e dagli operatori privati che operano nell'ambito degli interventi indicati all'art. 11, affinché essi possano richiedere il contributo pubblico;
 - c) descrive i requisiti che devono essere posseduti dagli enti e dalle associazioni affinché possano godere del contributo per la realizzazione delle opere di cui al primo comma, stabilendone anche il tetto massimo ammissibile;
 - d) individua l'iter procedimentale per la presentazione delle domande di contributo delle stesse opere.;
 - e) determina le condizioni di ammissibilità ovvero di revoca del contributo.
2. La disciplina, nel quadro delineato dal primo comma, è volta a favorire le attività religiose e sociali, l'associazionismo, le più diverse forme d'arte, il volontariato, la crescita culturale, le attività del tempo libero, svolti e/o connessi alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

Art. 15

Tipologia delle opere e degli interventi

1. Ai fini della presente disciplina, per opere di urbanizzazione secondaria ammissibili alla contribuzione devono intendersi quelle definiti dalla legge con interventi di nuova costruzione sia di attrezzature che di impianti, ovvero restauro, ripristino, ristrutturazione, conservazione, ampliamento ed adeguamento di quelle della stessa natura esistenti.
2. In nessun caso potranno essere ammessi a contribuzione interventi da realizzarsi su immobili non legittimi ai sensi della normativa urbanistica in vigore, sia all'atto dell'esame dell'istanza che al momento della loro realizzazione, ovvero non conformi allo strumento urbanistico generale vigente o realizzati senza titolo alcuno.

Art. 16

Definizioni - Soggetti beneficiari – Ambito spaziale

1. Ai fini del presente regolamento, si definiscono:
 - **Enti religiosi**, le chiese e tutti gli edifici di culto, utilizzati per i servizi religiosi ovvero per l'esercizio pastorale, nonché gli immobili destinati alle attività educative, culturali, sociali, ricreative, annessi agli edifici di culto ovvero situati nelle vicinanze o comunque connessi ad essi;
 - **Associazioni** a loro volta qualificabili come:
 - a) **Centri civici e/o sociali e/o culturali**, quali gli immobili destinati a tali attività e le loro pertinenze, le sedi per le attività educative, culturali, sociali e ricreative, annessi alla sede principale ovvero situati nelle vicinanze o comunque connessi ad essi;
 - b) **Centri sportivi e/o ricreativi**, quali immobili e le loro pertinenze destinati a tali attività, complessivamente gestiti da soggetti diversi da enti pubblici ma nei quali possono sussistere immobili di proprietà pubblica;
 - c) **Attrezzature sanitarie**, quali i immobili e le relative pertinenze destinati allo svolgimento di servizi sanitari quali assistenza, analisi e cure, nonché i centri diurni per anziani e per disabili, centri residenziali per anziani (Case protette, Rsa) e centri residenziali socio-riabilitativi per disabili, esercitati da soggetti diversi dal servizio pubblico nazionale.
2. Nell'ambito delle definizioni date, per "situati nelle vicinanze" deve intendersi che gli immobili oggetto d'intervento o di nuova realizzazione devono trovare oggettiva connessione funzionale con la sede principale dell'edificio di culto o sede del centro civico/sociale/culturale dell'attrezzatura sanitaria.
3. In ogni caso il complesso dei fabbricati, esistenti o previsti, costituenti il centro civico/sociale/culturale o l'attrezzatura sanitaria non può eccedere la zonizzazione o il perimetro individuato dallo strumento urbanistico generale vigente per i medesimi, ovvero dal piano attuativo se esistenti.
4. Gli edifici religiosi o parti di essi, a qualsiasi confessione o culto destinati, possono essere ricavati

all'interno di fabbricati realizzati ex-novo ovvero oggetto di acquisto nell'ambito di manufatti già realizzati purché presentino tutti i necessari requisiti di accessibilità e agibilità quali locali aperti al pubblico.

5. Gli edifici religiosi possono essere individuati in qualsiasi zona urbanistica descritta dallo strumento urbanistico generale vigente, fermo restando la necessità che si modifichi la destinazione d'uso secondo necessità dei locali destinati allo scopo.

Art. 17

Titolarità

1. Sono titolari della facoltà di richiedere il contributo di cui al successivo art. 19, i legali rappresentanti degli enti religiosi, dei centri e delle attrezzature sanitarie elencate all'art. 15.

2. Per gli **enti religiosi della Chiesa cattolica**, sono legali rappresentanti le competenti Autorità ecclesiastiche riconosciute. In luogo dell'Autorità, per le parrocchie e le chiese può operare anche l'Ordinario Diocesano debitamente e preventivamente autorizzato. Qualora più enti religiosi appartenenti a diocesi diverse, facciano richiesta di contributo per il medesimo esercizio finanziario, le rispettive Autorità dovranno redigere un'istanza congiunta attestante la presa d'atto delle reciproche esigenze e, eventualmente, stabilire l'ammontare della richiesta ammissibile per ciascuno.

3. Per gli **altri enti di culto**, sono rappresentanti legale coloro che sono a capo del clero locale. Per le confessioni religiose, cristiana ortodossa e protestante, sono rappresentanti legali i rispettivi diaconi; per le altre confessioni e/o congregazioni religiose cristiane, i rappresentanti legali sono i rappresentanti dei luoghi di culto. Per la religione ebraica è il rabbino. Per la religione islamica di tradizione sunnita è l'imam; per la religione islamica di rito sciita è l'ayatollah.

4. Gli enti religiosi non appartenenti a quelli oggetto di specifiche disposizioni normative, dovranno essere legalmente riconosciuti con apposito decreto del Ministero degli Interni.

5. Nel caso in cui la domanda di contributo sia riferita ad un centro sociale e/o civile e/o culturale, il legale rappresentante è individuato in quello dell'associazione che ne tutela l'attività e la gestione. L'associazione può essere riconosciuta o non riconosciuta come persona giuridica, secondo la distinzione che ne fa l'ordinamento vigente (cfr. cod.civ.).

6. E' ammissibile che tutte le associazioni facciano richiesta congiunta di contribuzione per il medesimo esercizio finanziario, allegando dichiarazione di presa d'atto delle singole e reciproche esigenze con la ripartizione dell'ammontare necessario a ciascuna.

7. Non è ammessa richiesta di contributo per le associazioni con fini di lucro, anche parziale.

Art. 18

Costituzione del fondo

1. Nell'ambito del bilancio di previsione dell'Ente, il consiglio comunale determina l'ammontare dei proventi destinati alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria a cura di soggetti diversi dal Comune, in relazione a quanto previsto dalla tabella A/5 allegata alla L.R. n. 1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Costituito il fondo, il responsabile della comunicazione dell'ente emetterà apposito avviso da effettuare mediante pubblicazione di manifesti e sul sito web del comune, dove sarà indicata la risorsa finanziaria disponibile.

3. Le eccedenze rispetto all'ammontare massimo stabilito per l'anno di riferimento costituisce economia da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione tese al miglioramento della qualità ambientale, dell'accessibilità urbana e della sicurezza stradale.

Art. 19

Modalità di accesso ai contributi

1. Prima di dare corso ai lavori, il rappresentante legale come definito all'art. 17 presenta al comune entro il 31 dicembre di ogni anno la domanda, in bollo, di richiesta di contributo per l'anno successivo.

2. Le domande devono essere redatte in maniera chiara ed esaustiva, riportando la denominazione completa e corretta dell'ente/associazione che la promuove, il codice fiscale, e le altre coordinate anagrafico-costitutive necessarie, come specificato al successivo articolo.

3. Qualora si manifesti l'esigenza di lavori urgenti dettati da eventi non programmati o estranei alla volontà del proponente e tali da pregiudicare l'agibilità dei locali e degli ambienti utilizzati per gli scopi dell'ente e/o dell'associazione, è ammessa la richiesta di contributo anche successivamente all'inizio dei

lavori de quo. In questo caso l'istanza conterrà anche tutti gli elementi necessari a motivo dell'inizio dei lavori con urgenza.

4. La domanda dovrà essere presentata all'ufficio relazioni con il pubblico, indirizzata al settore competente in materia urbanistica ed edilizia. Al momento della presentazione della domanda viene:

- accertata la completezza della documentazione, la cui deficienza immotivata è motivo di non accettazione, secondo l'elenco prestabilito in relazione al successivo articolo ;
- comunicato al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento.

Art. 20

Contenuti della domanda

1. La domanda di cui al precedente articolo deve contenere:

- a) Le generalità, il domicilio, il codice fiscale, la partita I.V.A. del titolare abilitato a richiedere il contributo, tutto in forma di autocertificazione redatta ai sensi degli artt. 45 e 46 del D.P.R. n. 445/2000;
- b) La località, l'indirizzo, le coordinate catastali complete, il titolo (copia dell'atto) posseduto in relazione al bene immobile, ove viene richiesta la realizzazione dell'intervento di cui si chiede contributo, tutto ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000;
- c) La descrizione delle opere e dei lavori da compiersi, entrambi con il relativo costo stimato e/o elencato asseverato da tecnico abilitato ai sensi di legge;
- d) La dichiarazione d'impegno a subordinare l'esecuzione dei lavori alla presentazione di idoneo titolo edilizio, asseverato o rilasciato, ove le opere abbiano rilevanza edilizia ai sensi di legge;
- e) Copia della dichiarazione di agibilità/abitabilità dei locali se rilasciata, ovvero della certificazione se intervenuta ai sensi del D.P.R. n. 425/1994 e norme regionali correlate, relativa ai locali oggetto d'intervento o, ancora, dichiarazione ex art. 47 del D.P.R. n. 445/2000 di assenza di tale certificazione/dichiarazione;
- f) Eventuale dichiarazione di contribuzione in forma congiunta con presa d'atto delle reciproche esigenze di ciascun ente o associazione;
- g) Dichiarazione, resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000 circa l'avvenuta rendicontazione di eventuali contributi percepiti in precedenza, come previsto dal successivo articolo 23;
- h) Il recapito completo per le comunicazioni cartacee ed elettroniche (indirizzo di posta anagrafica e indirizzo di posta elettronica), ovvero il nominativo del soggetto delegato dal richiedente a ricevere le comunicazioni interlocutorie relative al procedimento;
- i) Le coordinate complete dell'istituto bancario per effettuare il versamento.

2. Qualora gli interventi comportino la redazione di un progetto avente rilevanza edilizia, la domanda deve essere corredata della documentazione tecnica necessaria, quale:

- a) Relazione tecnica particolareggiata dalla quale risultino le motivazioni dell'intervento, le modalità operative e i risultati attesi, nonché la corografia urbanistica del luogo e/o edificio d'intervento;
- b) Copia della planimetria catastale come depositata all'Ufficio provinciale della competente Agenzia del Territorio (Catasto), con allegata dichiarazione autenticata della non modificazione dello stato di fatto catastale fino al momento della domanda;
- c) Elaborati grafici completi e quotati, rappresentanti lo stato attuale, di progetto e sovrapposto in scala adeguata per rappresentare le opere e i lavori oggetto dell'istanza; la redazione dei documenti di progetto dovrà fare riferimento alla categoria "progetto preliminare" come definito dal D.Lgs. n. 50/2016;
- d) Relazione ai sensi dell'art. 125 del D.P.R. n. 380/2001, come prevista anche dal Regolamento comunale per il contenimento energetico negli edifici approvato con deliberazione consiliare n. 74/2017;
- e) Certificazioni circa l'adeguatezza e la conformità degli impianti ai sensi della legge n. 46/1990 anche nell'ipotesi di cui alla lett. d);
- f) Il recapito del tecnico che assevera il progetto con indirizzo anagrafico e di posta elettronica certificata completi, necessari per le comunicazioni.

Art. 21

Procedimento istruttorio -Pubblicità

1. Le domande di cui all'articolo 20 sono esaminate secondo l'ordine di presentazione con riferimento alla data e al protocollo di arrivo.

2. Il Responsabile del procedimento accerta la completezza documentale della domanda e ne esamina il contenuto allo scopo di individuare la categoria d'intervento e l'ammissibilità delle opere e dei lavori al contributo come previsto dalla presente disciplina.
3. Ove necessario, il responsabile del procedimento provvederà a richiedere anche pareri di uffici e/o enti diversi che dovranno pervenire entro e non oltre 60 giorni dalla richiesta. Ove lo ritenga necessario, il responsabile del procedimento convocherà apposita conferenza di servizi ai sensi del Capo IV della legge n. 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni.
4. Ove la domanda risulti incompleta o inesatta, il responsabile del procedimento provvede a richiedere le opportune integrazioni entro e non oltre 30 giorni dalla presentazione, trascorsi i quali la domanda s'intende comunque accolta. Il procedimento d'istruttoria dovrà essere completato entro 90 giorni dal ricevimento dell'istanza ovvero dalle integrazioni pervenute a seguito di richiesta come previsto dal precedente comma.
5. Esperita l'istruttoria, il responsabile del procedimento ne darà comunicazione al richiedente la domanda o ad altro delegato opportunamente indicato ai sensi dell'art. 8, comma 1, indicando le motivazioni per l'eventuale rifiuto. Entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione, il richiedente che ne ha titolo ai sensi dell'art. 4 potrà presentare osservazioni.
6. Ogni comunicazione inerente il procedimento è effettuata ai sensi, nei modi e per gli effetti previsti dalla legge n. 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni.
7. Una volta terminati i procedimenti d'istruttoria relativi alle domande pervenute per l'anno in corso, il responsabile del procedimento ne compila l'elenco riportando titolarità, soggetto beneficiario, la data di presentazione e la somma richiesta, e gli esiti dell'istanza. L'elenco sarà pubblicato all'Albo pretorio e sul sito web del comune per un periodo non inferiore a 60 giorni.
8. Anche ai sensi dell'art. 9 della legge n. 241/1990, entro il termine di pubblicazione indicato al precedente comma chiunque potrà intervenire nel procedimento e presentare osservazioni.

Art. 22

Erogazione del contributo-modalità di calcolo

1. Esperito il termine di cui al comma 7 dell'art. 21, il responsabile del procedimento verifica la sussistenza dei fondi come previsti ai sensi dell'art. 18 e compila una relazione contenente le proprie valutazioni in ordine alle istanze pervenute, formulando la proposta l'erogazione o meno del contributo per ciascuna di essa.
2. Per ciascuna domanda pervenuta, ove le opere e i lavori siano ritenuti ammissibili sia in qualità che nel loro costo con riferimento all'andamento dei prezzi delle opere e dei lavori normalmente applicati nell'esecuzione di lavori pubblici, il criterio per la determinazione dell'ammontare della somma erogabile è la proporzionalità esistente tra la richiesta fatta e il montante di tutte le richieste, relazionata alla risorsa disponibile come determinata ai sensi del secondo comma dell'art. 18.
3. Non potranno essere oggetto di valutazione all'interno della cifra richiesta voci relative a opere e lavori diverse da quelle elencate nel presente regolamento, a oneri e tributi ad esse collegate, ovvero riferite a materiali d'arredo.
4. Potrà essere derogato dal criterio generale di cui al secondo comma ove ragioni di urgenza e necessità ovvero il concorso di lavori di pubblico interesse o ancora di conservazione di beni storici, architettonici e testimoniali, vengano a consigliare una diversa ripartizione delle risorse disponibili. Di questa eventualità dovrà essere redatta idonea e apposita motivazione nell'ambito della relazione di cui al primo comma.
5. Ai fini della fissazione di un tetto massimo erogabile per ogni anno, il contributo non potrà in ogni caso essere superiore a:
 - 25.000,00 Euro per gli enti di culto;
 - 20.000,00 Euro per le associazioni.
6. L'erogazione del contributo è effettuata con atto dirigenziale.

Art. 23

Rendicontazione

1. L'erogazione del contributo al soggetto beneficiario comporta l'obbligo della rendicontazione delle spese effettuate in stretta relazione al programma di opere e lavori per i quali è stato richiesto.
2. La rendicontazione dovrà essere prodotta entro e non oltre l'anno solare in cui è stato ottenuto il contributo anche qualora esso debba essere compilato solo parzialmente in virtù della parcellizzazione delle opere o alla loro mancata conclusione. Resta fermo l'obbligo di rendicontare l'intero contributo alla

conclusione degli interventi previsti.

3. La mancata rendicontazione è motivo sufficiente alla richiesta di restituzione del contributo e a rendere ostativa l'erogazione di successivi contributi.

4. Nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 16, il contributo dovrà comunque essere restituito qualora l'edificio destinato al culto sia successivamente dimesso e alienato con altra destinazione d'uso, anche se intervenuta successivamente.

5. La rendicontazione è sottoscritta dal responsabile dell'ente o associazione che ha beneficiato del contributo.

6. In caso di trasferimento della titolarità, la rendicontazione è sottoscritta da tutti i soggetti che sono intervenuti nella richiesta di contributo e nella sua utilizzazione.

Sezione V Vigilanza e sanzioni

Art. 24

Articolazione delle varie fattispecie di sanzione previsti dalla legge

1. L'articolazione delle varie fattispecie di abuso edilizio e relativa sanzione previste dal combinato disposto della normativa nazionale e regionale è quella rappresentata nella tabella 6.

Tabella 6

Tipologia abusi	Demolizione (rimessa in pristino)	Importi sanzioni urbanistiche			Conseguimento legittimità
		no vincoli	vincolo urbanistico	vincolo BB.AA.AA.SS	
<i>Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali</i>	possibile	incremento del valore venale X ₂ ≥ 516,00 Euro	+ importo da 1.033,00 a 20.670,00 Euro	+ importo da 1.033,00 a 10.329,00 Euro + importo pari al maggior importo tra danno e maggior profitto, se compatibile	si, con accertamento conformità
<i>Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa e addizioni funzionali</i>	possibile	Valore venale X ₂ ≥ 516,00 Euro	+ importo da 1.033,00 a 20.670,00 Euro	+ importo da 1.033,00 a 10.329,00 Euro	si, con accertamento conformità
<i>Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici</i>	possibile	Valore venale X ₂ ≥ 516,00 Euro		+ importo pari al maggior importo tra danno e maggior profitto, se compatibile	si, con accertamento conformità
<i>Mutamenti della destinazione d'uso senza opere edilizie realizzati in assenza o in difformità dalla SCIA, ma compatibili</i>	non possibile	importo da 12,00 Euro/m ² a 30,00 Euro/m ²			si, con accertamento conformità
<i>Mutamenti della destinazione d'uso senza opere edilizie realizzati in assenza o in difformità dalla SCIA, non compatibili e con destinazione finale residenziale</i>	non possibile	importo di 120,00 Euro/m ² e di 13,00 Euro/m ² per la sola porzione adibita ad abitazione principale + Importo pari al doppio degli oneri concessori			si, con accertamento conformità
<i>Mutamenti della destinazione d'uso senza opere edilizie realizzati in assenza o in difformità dalla SCIA, non compatibili e con destinazione finale commerciale, direzionale o turistico-ricettiva</i>	dovuta	importo di 120,00 Euro/m ²			no
<i>Mutamenti della destinazione d'uso senza opere edilizie realizzati in assenza o in difformità dalla SCIA, non compatibili e con destinazione finale industriale o artigianale</i>	dovuta	importo di 30,00 Euro/m ²			no
<i>Mutamenti della destinazione d'uso senza</i>	dovuta	importo di 6,00 Euro/m ²			no

<i>opere edilizie realizzati in assenza o in difformità dalla SCIA, non compatibili e con destinazione finale agricola</i>				
<i>Utilizzazione di terreni inedificati in maniera difforme dalle disposizioni contenute nella disciplina delle funzioni (RU)</i>	dovuta	importo da 600,00 Euro/m ² a 3.600,00 Euro/m ²		no
<i>Annullamento del permesso di costruire</i>	possibile	Valore venale X 2 ≥ 516,00 Euro		+ importo pari al maggior importo tra danno e maggior profitto, se compatibile no
<i>Interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire</i>	possibile	Valore venale X 2 ≥ 516,00 Euro	+ importo da 1.033,00 a 20.670,00 Euro	+ importo da 1.033,00 a 10.329,00 Euro + importo pari al maggior importo tra danno e maggior profitto, se compatibile si, con accertamento conformità
<i>Accertamento di conformità: permesso di costruire</i>	possibile	Importo pari a oneri concessori ≥ 516,00 Euro		+ importo pari al maggior importo tra danno e maggior profitto, se compatibile si
<i>Accertamento di conformità: attestazione</i>	non possibile	importo da 516,00 a 5.164,00 Euro		+ importo pari al maggior importo tra danno e maggior profitto, se compatibile si
<i>Inottemperanza ordinanza di demolizione</i>	possibile	importo da 2.000,00 a 20.000,00 Euro	20.000,00 Euro	no

2. Al fine di rendere concreta anche in campo del controllo amministrativo degli abusi edilizi la necessaria semplificazione procedurale introdotta con recenti novellazioni delle norme in materia, fermo restando le responsabilità in capo al proprietario, al tecnico professionista e all'esecutore in tema di verifica preventiva dell'intervento all'intero panorama normativo vigente, viene omogenizzata la determinazione dei criteri per l'applicazione delle sanzioni pecuniarie in materia urbanistico-edilizia, così come quelle indotta dall'inottemperanza ai provvedimenti di demolizione e rimessa in pristino di cui all'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 196 della L.R. n. 65/2014.

3. L'aumento di valore venale di un immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale corrispondente a quello che l'immobile ha acquisito in conseguenza dei lavori abusivi realizzati ed il valore venale dell'immobile nello stato in cui si trovava prima dell'esecuzione degli stessi lavori abusivi, con la quantificazione riferita alla data di accertamento dell'abuso.

4. In via "ordinaria" la determinazione del valore venale dell'immobile deve fare riferimento ai valori di mercato stabiliti e pubblicati, semestralmente, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), gestiti dall'Agenzia del Territorio in forza del Decreto Legislativo del 30 Luglio 1999 n. 300 (art.64, 3 c.) e oggi consultabili direttamente nel relativo sito web (<http://www.agenziaentrate.gov.it>).

5. Ai valori dell'Osservatorio devono essere applicati i coefficienti di rettifica per esprimere le caratteristiche della tipologia dei lavori e/o opere abusive eseguite anche in modo parziale, la consistenza (peso urbanistico) dell'intervento realizzato, con l'aggiunta della vetustà, se e in quanto applicabile, in relazione alla data di accertamento degli abusi, la sostenibilità ambientale, tutto in ovvio relazione alla consistenza areale delle opere e dei manufatti.

6. I coefficienti di cui al comma 5, sono elencati nelle successive tabelle da "A" a "D" e mediante l'utilizzazione della seguente relazione:

Differenza del valore venale (ΔV_v) = $V_m \times a \times b \times c \times d \times SUL$

dove:

- ΔV_v è l'aumento del valore venale cercato,
- V_m è il valore medio O.M.I. riferito alla destinazione d'uso e alla collocazione nel territorio
- **a, b, c, d** sono i coefficienti di rettifica.
- **SUL** è la superficie utile lorda delle opere realizzate ovvero il suolo consumato dall'abuso realizzato quando si tratti di opere per le quali non sia applicabile la definizione di SUL;

Tabella A

Coefficienti “a” per la pesatura urbanistica della superficie utile realizzata o del consumo di suolo eseguito		
<i>Tipologie</i>		<i>coefficiente</i>
a1	Unità immobiliari che non hanno modificato la destinazione d'uso e realizzazione di piscine	1,00
a2	Unità immobiliare e locali accessori che hanno mutato la destinazione d'uso	1,50
a3	Interventi, diversi da a1 e a2, che hanno determinato trasformazione permanente del suolo	1,50
a4	Autorimesse e cantine singole con mantenimento della destinazione d'uso	0,80
a5	Autorimesse comuni (condominiali)	0,40
a6	Locali o porzioni di locali con altezza interna utile inferiore a 1,70 m	0,30
a7	Balconi, terrazze, pertinenze senza autonoma utilizzazione	0,25

Tabella B

Coefficienti “b” in relazione alla tipologia d'intervento		
<i>Tipologie d'intervento di cui alla L.R. n. 65/2014</i>		<i>coefficiente</i>
b1	Nuova edificazione, trasformazione, addizioni volumetriche ex art. 134, 1c, lett. da a) a g) e m)	1,00
b2	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva ex art. 134, 1c., lett. h, 1)	0,50
b3	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva ex art. 134, 1c., lett. h, 2)	0,40
b4	Sostituzione edilizia ex art. 134, 1c., lett. l)	0,90
b5	Ristrutturazione urbanistica ex art. 134, 1c. lett. f)	0,90
b6	Ristrutturazione edilizia conservativa e addizioni funzionali ex art. 135, 2c., lett. d) ed e)	0,60
b7	Attività edilizia libera ex art. 136, 2c.	0,10
b8	Manutenzione straordinaria ex art. 136	0,10
b9	Manutenzione straordinaria ex art. 135, 1c, lett. b)	0,35
b10	Manutenzione straordinaria ex art. 135, 1c, lett. c)	1,00
b11	Manutenzione straordinaria ex art. 135, 2c., lett. a)	0,20
b12	Manutenzione straordinaria ex art. 135, 2c., lett. b)	0,70
b13	Restauro e risanamento conservativo ex art. 135, 2c., lett. c)	0,40

b14	Restauro e risanamento conservativo con cambio d'uso o aumento di carico urbanistico ex art. 135, 2c., lett. c)	0,80
-----	---	------

Tabella C

Coefficienti “c” in relazione alla pesatura delle opere parziali realizzate in un edificio da completare		
<i>Categoria dei lavori eseguiti</i>		<i>coefficiente</i>
c1	Consumo di suolo	0,25
c2	Scavi e fondazioni	0,04
c3	Strutture verticali, orizzontali e copertura	0,25
c4	Tamponature esterne e/o interne	0,10
c5	Impianti	0,15
c6	Intonaci	0,03
c7	Pavimenti e rivestimenti	0,05
c8	Infissi esterni ed interni	0,07
c9	Tinteggiature	0,03
c10	Sistemazioni e rifiniture esterne	0,03

In caso di concorrenza di lavori diversi i coefficienti sono sommati – La loro somma complessiva è 1,00

Tabella D

Coefficienti “c” di riduzione del valore per vetustà con riferimento agli anni intercorsi tra l’avvenuta esecuzione delle opere abusive e il loro accertamento.			
<i>Anni</i>			<i>Coefficiente di riduzione</i>
d1	Da zero a cinque	$0 \leq \text{anni} \leq 5$	1,00
d2	Da sei a venti compresi	$6 \leq \text{anni} \leq 30$	0,01 per anno
d3	Da ventuno a cinquanta ma non antecedenti il 1°/09/1967	$31 \leq \text{anni} \leq 50$ dopo il 1°/09/1967	0,40 forfetario
d4	Oltre cinquanta o comunque antecedenti il 1°/09/1967	prima del 1°/09/1967	0,50 forfetario

7. Il criterio ordinario di stima descritto ai commi 5 e 6, non esclude la possibilità di ricorrere, su iniziativa del settore competente in materia urbanistico-edilizia o su istanza motivata dell’interessato ad una perizia di stima, finalizzata a stabilire l’effettivo incremento del valore di mercato dell’immobile oggetto di accertamento di violazione urbanistico-edilizia.

8. Per la determinazione dell’incremento di valore di opere per le quali non valutabili in termini di superficie o per le quali il parametro della superficie appare illogico e non proporzionato alla tipologia dell’opera abusiva realizzata (quali recinzioni, muri di sostegno, tettoie a sbalzo, lastricati, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, opere stradali, e altre opere similari) resta applicabile il criterio della redazione di computo metrico estimativo sulla base del bollettino ingegneri o architetti vigente, o altra fonte oggettiva riconosciuta, alla data di accertamento dell’opera abusiva rilevata.

9. Qualora l’intervento non sia riconducibile ad un aumento della superficie utile esistente, ma sia viceversa circoscrivibile ad un aumento della volumetria esistente, quali la sopraelevazione di locale, la superficie convenzionale utile per il calcolo sarà determinata dal prodotto del maggior volume realizzato per il coefficiente di 0,3.

10. L’aumento del valore venale individuato è direttamente applicabile nei casi di irrogazione delle sanzioni

pecuniarie, ove il ripristino non sia motivatamente possibile, per:

- a) interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali,
- b) interventi e opere di eliminazione barriere architettoniche, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, pertinenziali, demolizione edifici, installazione di manufatti agricoli amatoriali, installazione manufatti per attività venatoria, per antincendio boschivo, ristrutturazione edilizia conservativa, realizzati con SCIA;
- c) interventi di edilizia libera eseguiti in difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi;
- d) interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire.

11. La determinazione dell'aumento del valore venale è discriminare oggettivo anche ai fini dell'applicazione delle sanzioni per:

- l'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, fermo l'immissione in possesso delle opere abusive e dell'area di sedime;
- interventi di restauro e risanamento conservativo eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali o regionali, ovvero da norme urbanistiche;
- interventi di restauro e risanamento conservativo eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone A come definite dall'art. 2 del D.M. n. 1.444/1968;

12. La casistica indicata ai precedenti commi 10 e 11 è riepilogata nelle Tabella E, con i riferimenti alle norme vigenti al momento della stesura del presente regolamento.

Tabella E

Importi in Euro delle sanzioni di cui agli artt. 31, c. 4-bis del D.P.R. n. 380/2001 e artt. 199 e 200 della L.R. n. 65/2014.				
Valore venale dell'immobile o porzione d'immobile realizzato in Euro	sanzione art. 31, c.4-bis D.P.R. 380/2001	sanzione art. 199, 3c. L.R. 65/2014	sanzione art. 200, 5c. L.R. 65/2014	sanzione art. 209, 6c. L.R. 65/2014
fino a 10.000,00	2.000,00	1.033,00	1.033,00	1.000,00
da 10.000,01 a 20.000,00	4.000,00	2.066,00	4.132,00	1.032,00
da 20.000,01 a 30.000,00	6.000,00	3.099,00	6.198,00	1.548,00
da 30.000,01 a 40.000,00	8.000,00	4.132,00	8.264,00	2.064,00
da 40.000,01 a 50.000,00	10.000,00	5.165,00	10.330,00	2.580,00
da 50.000,01 a 60.000,00	12.000,00	6.198,00	12.396,00	3.096,00
da 60.000,01 a 70.000,00	14.000,00	7.231,00	14.462,00	3.612,00
da 70.000,01 a 80.000,00	16.000,00	8.264,00	16.528,00	4.128,00
da 80.000,01 a 100.000,00	18.000,00	9.297,00	18.594,00	4.644,00
oltre 100.000,01	20.000,00	10.329,00	20.670,00	5.164,00

Art. 25

Specificità della procedura di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria per i sottoposti a vincolo artistico, paesaggistico o ambientale

1. La determinazione del valore venale è utilizzato anche nella metodologia prevista dal D.M. 26 settembre 1997 che, se riferita all'art. 15 della legge n. 1497/1939, è oggi trasferibile ai casi dettati dall'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004, per i quali il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, nei casi in cui venga accertata la compatibilità paesaggistica di quanto realizzato.

2. Analogamente ai casi indicati al comma 1, il metodo è applicato alla casistica propria delle cosiddette "sanatorie agevolate" ex artt. 31 e 35 della legge n. 47/1985, art. 39 della legge 724/1994 e art. 32 della

legge n. 326/2003 (condono edilizio).

3. Nei soli casi di lavori che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati, o per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica o comunque per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, l'individuazione del valore venale delle opere eseguite è discriminata oggettivo per l'applicazione delle sanzioni pecuniarie.

4. Si ricorre l'applicazione della procedura ex art. 167 del T.U. sui beni paesaggistici anche per i casi che derivano dall'applicazione dal dettato dell'art. 42 della L.R. n. 39/2000 e ss. mm. ed ii. in tema di autorizzazione alla trasformazione dei boschi e dei suoli.

5. Nei casi indicati ai commi precedenti, l'indennità risarcitoria è pertanto determinata previa perizia di stima del danno causato dall'intervento in rapporto alle caratteristiche del territorio vincolato e alla normativa di tutela vigente sull'area interessata, nonché mediante la stima del profitto conseguito dall'esecuzione delle opere abusive.

6. La determinazione con metodo analitico del profitto, conforme al dettato del D.M. 26 settembre 1997 rivisto in conformità alle disposizioni in tema di rivalutazione della rendita catastale prevista dalla legge n. 214/2011 di conversione del D.L. n. 201/2011, risponde ai criteri di omogeneità e trasparenza di comportamento della pubblica amministrazione:

- In caso di bene immobile accatastato secondo la sua consistenza definitiva, il metodo si fonda stabilendo un rapporto proporzionale tra rendita catastale definitiva e le superfici prima e dopo l'abuso come schematicamente qui rappresentato:

$$\frac{\text{Rendita castale definitiva}}{\text{Superficie totale definitiva}} = \frac{\text{Rendita incognita}}{\text{Superficie}}$$

Sulla rendita incognita viene calcolato il profitto di cui al primo comma dell'art. 3 del citato decreto ministeriale del 1997 (pari al 3% del valore d'estimo dell'u.i.)

$$[\text{Profitto} = \text{Rendita incognita} \times 1,05 \times \text{Moltiplicatore} \times 0,03]$$

- In caso di bene non accatastato o con evidenti discrasie della sua consistenza e qualità rappresentate all'Agenzia del Territorio rispetto alla realtà, il profitto è pari al valore venale calcolato come indicato al l'art. 25 in riferimento all'intera superficie dell'abuso.

7. Una volta determinato il profitto, deve essere applicato il parametro capace di esprimere il "peso" urbanistico-ambientale dell'opera realizzata, a seconda della sua tipologia (Tabella legge n. 47/1985)¹, secondo la tabella seguente (ex D.M. 26 settembre 1997):

	<i>Tipologia 1</i>	<i>Tipologia 2</i>	<i>Tipologia 3</i>
<i>Non conforme norme di tutela</i>	1,00	0,75	0,50
<i>Conforme norme di tutela</i>	0,75	0,50	0,25

1-Definizioni tabella:

Tipologia 1: opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione, ovvero quando il titolo rilasciato sia stato annullato, decaduto o divenuto inefficace, e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Tipologia 2: opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità di questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici *alla data di entrata in vigore della presente legge*. **Tipologia 3:** opere realizzate senza licenza edilizia e concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori.

Per quanto riguarda l'accezione "alla data di entrata in vigore della presente legge" contenuta nella definizione delle tipologia 2, questa deve intendersi rispettivamente riferita alla data del 2 marzo 1985 per la legge n. 47/1985, alla data del 30 dicembre 1994 per l'art. 39 della legge n. 724/1994 e alla data del 25 novembre 2003 per l'art. 32 della legge 326/2003.

8. La sanzione applicabile, non può in nessun caso essere inferiore alla minima prevista per l'accertamento di conformità con rilascio di permesso di costruire in sanatoria.