



**COMUNE DI BORGOSANLORENZO**  
(Città Metropolitana di Firenze)

**REGOLAMENTO COMUNALE  
PER LA DETERMINAZIONE DI  
CONTRIBUTI E SANZIONI  
IN AMBITO URBANISTICO-EDILIZIO**

**Dicembre 2025**

## SOMMARIO

<u>PREMESSA .....</u>	6
<u>RIFERIMENTI NORMATIVI .....</u>	7
<u>PARTE PRIMA – CONTRIBUTI.....</u>	8
<u>Sezione Prima – Contributo di costruzione .....</u>	8
<u>Art. 1. Ambito di applicazione .....</u>	8
<u>Art. 2. Determinazione del contributo .....</u>	8
<u>Art. 3. Casi particolari per determinare gli oneri di urbanizzazione .....</u>	9
<u>Art. 4. Casi di gratuità e casi particolari .....</u>	9
<u>Art. 5. Trasformazioni non determinanti superficie utile (SU) .....</u>	10
<u>Art. 6. Edifici unifamiliari .....</u>	10
<u>Art. 7. Mutamento della destinazione agricola.....</u>	10
<u>Art. 8. Interventi di sistemazione ambientale .....</u>	11
<u>Art. 9. Interventi a destinazione agricola eseguiti da soggetti non IAP .....</u>	11
<u>Art. 10. Pagamenti e rateizzazioni .....</u>	12
<u>PARTE SECONDA - SANZIONI .....</u>	14
<u>Sezione Prima – Sanzioni paesaggistiche .....</u>	14
<u>Art. 11. Ambito di applicazione e norme di riferimento .....</u>	14
<u>Art. 12. Ripristino o compatibilità paesaggistica .....</u>	14
<u>Art. 13. Determinazione della sanzione pecuniaria.....</u>	14
<u>Art. 14. Modalità di pagamento della sanzione .....</u>	14
<u>Art. 15. Casi di esclusione dal pagamento della sanzione .....</u>	15
<u>Sezione Seconda – Sanzioni urbanistico-edilizie per legge .....</u>	16
<u>Art. 16. Ambito di applicazione .....</u>	16
<u>Art. 17. Mancata comunicazione dell'inizio lavori (CIL) o mancata comunicazione asseverata dell'inizio lavori (CILA) - Attività di edilizia libera (Art. 136 LR 65/2014).....</u>	16
<u>Art. 18. Mancata previsione delle misure preventive e protettive per lavori in copertura (Art. 141 co. 14 LR 65/2014) .....</u>	16
<u>Art. 19. Fine lavori/agibilità (Art. 149 LR 65/2014).....</u>	16
<u>Art. 20. Sanzione amministrativa pecuniaria conseguente all'inottemperanza all'ingiunzione a demolire (Art. 196 LR 65/2014) .....</u>	16
<u>Art. 21. Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali (Art. 199 LR 65/2014).....</u>	17

*Regolamento comunale per la determinazione di contributi e sanzioni in ambito urbanistico-edilizio*

<u>Art. 22. Interventi eseguiti in assenza di SCIA o difformità da essa (Art. 200 LR 65/2014).....</u>	19
<u>Art. 23. Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni (Art. 201 LR 65/2014).....</u>	20
<u>Art. 24. Regolarizzazione della SCIA o mancata dichiarazione attinente a variazioni catastali (Art. 203 LR 65/2014) .....</u>	20
<u>Art. 25. Annullamento del Permesso di Costruire (Art. 204 LR 65/2014).....</u>	20
<u>Art. 26. Interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di Costruire (Art. 206 LR 65/2014).....</u>	21
<u>Art. 27. Interventi edilizi su immobili con destinazione residenziale eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo anteriori al 30 gennaio 1977 (art. 206 bis LR 65/2014) .....</u>	21
<u>Art. 28. Accertamento di conformità in sanatoria (Art. 209 LR 65/2014).....</u>	21
<u>Art. 29. (art. 209bis LR 65/2014).....</u>	22
<u>Art. 30. Mancata realizzazione delle misure preventive e protettive nelle coperture (art. 215 LR 65/2014) .....</u>	23
<u>PARTE TERZA – DISPOSIZIONI FINALI.....</u>	23
<u>Art. 31. Adeguamento del contributo di costruzione e degli allegati del presente regolamento .....</u>	23
<u>Art. 32. Disposizioni transitorie .....</u>	23
<u>Art. 33. Disposizioni di rinvio .....</u>	24
<u>ALLEGATO A - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA .....</u>	25
<u>art. 184 LR 65/2014 .....</u>	25
<u>ALLEGATO A BIS - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA con riduzione art. 188 comma 3bis LR 65/2014 .....</u>	26
<u>ALLEGATO B - COSTO DI COSTRUZIONE art. 185 LR 65/2014 .....</u>	27
<u>ALLEGATO B BIS - COSTO DI COSTRUZIONE con riduzione art.188 comma 3 bis LR 65/2014 .....</u>	28
<u>ALLEGATO C - ONERI VERDI art.83 comma 5 LR 65/2014 .....</u>	29
<u>ALLEGATO D - CONTRIBUTI PER INTERVENTI ESEGUITI DA SOGGETTI NON IAP .....</u>	30
<u>ALLEGATO E - SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE PER DERURALIZZAZIONE .....</u>	31
<u>ALLEGATO F - SANZIONI PAESAGGISTICHE .....</u>	34

## **PREMESSA**

Il presente Regolamento, per le relative finalità di semplificazione e uniformità, si articola in tre parti: contributi, sanzioni e disposizioni finali. Ogni parte è poi suddivisa in sezioni, così articolate:

**1. PARTE PRIMA – Contributi:**

**1. Sezione prima – Contributo di costruzione**

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

**2. PARTE SECONDA – Sanzioni:**

**1. Sezione prima – Sanzioni paesaggistiche**

Describe l'oggetto e il quadro normativo di riferimento, l'iter procedurale, la determinazione della sanzione pecuniaria e le modalità di pagamento. Si è reso necessario un regolamento al fine di determinare una sanzione pecuniaria equivalente al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito il più possibile certa ed equa sulla base dell'abuso effettivamente commesso.

**2. Sezione seconda – Sanzioni urbanistico-edilizie per legge**

Definisce i criteri di applicazione delle sanzioni previste dal Titolo VII della LR 65/2014 e ss.mm.ii. per le quali i Comuni hanno potere decisionale entro i limiti minimi e massimi stabiliti dalla normativa vigente. La necessità di determinare sanzioni in riferimento agli interventi edilizi abusivi ha portato alla decisione di elaborare un apposito regolamento che, partendo dall'esame delle disposizioni normative in materia, sottraesse quanto più possibile tali determinazioni all'aleatorietà, episodicità ed arbitrarietà, per riferirle ad un criterio riproducibile, capace di determinare sanzioni effettivamente commisurate all'entità delle opere abusivamente realizzate.

**3. PARTE TERZA - Disposizioni finali.**

## **RIFERIMENTI NORMATIVI**

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- la L.R. n. 65/2014 “Norme per il governo del territorio” in particolare il Titolo VII “Contributi e sanzioni. Unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi”;
- la L.R. n. 51/2025
- la L.R. n.10/2024
- la L.R. n. 47/2021
- la L.R. n. 69/2019
- la L.R. n. 50/2017 “Semplificazioni in materia edilizia. Adeguamento ai decreti legislativi 126/2016, 127/2016 e 222/2016. Modifiche alle leggi regionali 65/2014, 39/2005 e 68/2011”;
- il Regolamento attuativo n. 39R del 24/07/2018 “Definizioni tecniche di riferimento per interventi urbanistico-edilizi”;
- l'articolo 167 del D.Lgs. 42/2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” in combinato disposto con la Circolare n.33 emessa dal Segretario Generale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 29.06.2009;
- il D.P.R. n. 31/2017 “Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata”;
- la L. 47/85, la L. 724/1994, la L. 326/2003 e la L.R. 41/2004 riguardo i condoni edilizi;
- l'art. 2 co. 46 della L. 662/1996 in combinato disposto con il D.M. 26/09/1997 del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali relativamente alle sanzioni paesaggistiche dei condoni edilizi;
- l'art. 106 del D.Lgs. 385/1993 (Testo Unico Bancario) e l'art. 11 del D.M. n. 29/2009 che stabiliscono i requisiti degli intermediari finanziari, iscritti in un apposito albo, che prestano garanzie nei confronti di un ente pubblico, in relazione alla possibilità di rateizzare gli importi dovuti per il contributo di costruzione e le sanzioni;
- la L. 689/1981 e la LR 81/2000 “Disposizioni in materia di sanzioni amministrative”
- il Regolamento Edilizio del Comune di Borgo San Lorenzo approvato con delibera C.C. n. 50 del 21/04/2009 e ss.mm.ii.

## **PARTE PRIMA – CONTRIBUTI**

### **Sezione Prima – Contributo di costruzione**

#### **Art. 1. Ambito di applicazione**

Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all’incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa.

Il contributo di costruzione (di seguito denominato "contributo") è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire o alla data di presentazione nel caso di SCIA o CILA.

Il contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria rappresenta un contributo che chi costruisce deve corrispondere al comune per la partecipazione alle spese che il comune affronta per fornire servizi alla città. Il parametro di riferimento per il calcolo della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione per destinazione d’uso artigianale, industriale e commerciali all’ingrosso è la superficie edificabile (SE – Regolamento 39/R/2018 art.10) ed il parametro per la destinazione d’uso residenziale, turistica, commerciale e direzionale è il volume edificabile (VE – Regolamento 39/R/2018 art. 23).

Il contributo sul costo di costruzione ha natura tributaria e si collega alla potenzialità economica derivante dallo sfruttamento edilizio del territorio. La legge collega il sorgere dell’obbligazione tributaria del costo di costruzione nell’entità dei lavori da realizzare come individuati nel progetto; la determinazione del contributo è attività di natura tecnica vincolata all’applicazione dei parametri dati dalle risultanze progettuali. Il parametro di riferimento per il calcolo della quota di contributo relativa al costo di costruzione è la superficie complessiva (SCom - Regolamento 39/R/2018 art.14).

#### **Art. 2. Determinazione del contributo**

##### 1 – determinazione dell’incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

La Regione Toscana ha definito le tabelle parametriche per il calcolo dell’incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in concomitanza con l’emanazione della LR n.1/2005. Per l’incidenza degli oneri di urbanizzazione viene fatto riferimento alle stesse applicando annualmente l’indice dei prezzi al consumo per l’intera collettività (NIC) determinato dall’Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

Le tabelle A1 (insediamenti residenziali), A2 (insediamenti artigianali o industriali), A3 (interventi turistici, commerciali e direzionali), A4 (insediamenti commerciali all’ingrosso) e A5 definiscono l’incidenza dei costi medi regionali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La tabella B individua i parametri per classi di comuni.

La tabella C definisce i coefficienti in base al tipo di intervento: - restauro e ristrutturazione edilizia - sostituzione edilizia - ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione.

Sulla base delle tabelle parametriche regionali, ai sensi dell’art. 191 della LR 65/2014, il comune fissa l’incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che non può determinare variazioni superiori al 90 per cento dei valori medi definiti dalla Regione.

Nell’Allegato A al presente Regolamento sono fissati i valori unitari, da moltiplicare per la Superficie Edificabile (SE) oppure per il Volume Edificabile (VE), di incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del Comune di Borgo San Lorenzo.

Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, di efficientamento energetico, di messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, ai sensi dell’art. 188 comma 3 bis della LR 65/2014 i valori di incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono ridotti del 20% rispetto a quelli previsti dalle tabelle parametriche regionali (vedi Allegato A bis). I casi per cui è applicabile tale riduzione sono definiti al successivo art. 4.

##### 2 – determinazione del contributo sul costo di costruzione

La Regione Toscana con la tabella D, definita insieme alle altre tabelle parametriche, nell’ambito dell’emanazione della LR n.1/2005, ha stabilito la quota di contributo afferente al costo di costruzione.

L’Allegato B, al presente Regolamento riporta, per ogni destinazione urbanistica, le percentuali di riduzione da applicare al costo di costruzione, così come stabilite dalla tabella D regionale, al fine di determinare il contributo dovuto sul costo di costruzione, in base alla consistenza e alla conformazione delle unità immobiliari.

Il costo di costruzione viene determinato, applicando alla superficie complessiva (Scom) il valore unitario al metro quadrato fissato, per ogni destinazione urbanistica, nell'Allegato B, al presente Regolamento.

In applicazione del comma 5 dell'art.185 della Lr 65/2014 è stata introdotta la riduzione del 70% dell'importo previsto per il costo di costruzione in caso di interventi edilizi ricadenti nella categoria della ristrutturazione edilizia. Tali importi ridotti sono reperibili nella seconda riga dell'allegato B e dell'allegato Bbis.

### **Art. 3. Casi particolari per determinare gli oneri di urbanizzazione**

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in caso di realizzazione di nuova edificazione e/o in caso di incremento di carico urbanistico, come disposto all'art.184 della LR 65/2014.

Nel caso di frazionamento di una unità immobiliare in più unità immobiliari, al solo fine della determinazione degli oneri di urbanizzazione, **si esclude dal calcolo l'unità immobiliare con superficie edificata (SE) maggiore**, mentre il costo di costruzione è determinato in riferimento a tutto l'immobile oggetto dell'intervento. Fanno eccezione i frazionamenti riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 136 co. 2 lett. a) e di restauro di cui all'art. 136 co. 2 lettera a bis) della LR 65/2014 per i quali gli oneri di urbanizzazione sono dovuti solo in caso di aumento della superficie utile, come disposto dall'art.183 della LR 65/2014.

Qualora l'intervento preveda contestualmente varie tipologie di incremento di carico urbanistico, come definito dall'art.184 della LR 65/2014 (aumento di superfici utili, mutamento della destinazione d'uso, aumento del numero di unità immobiliari) ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione dell'intervento saranno cumulate le singole quote di oneri relative a ciascuna tipologia.

### **Art. 4. Casi di gratuità e casi particolari**

Ai sensi dell'art. 188 della LR 65/2014 il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) non è dovuto nei seguenti casi:

- a. per le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale;
- b. per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati previa la stipula di convenzione con il comune che assicuri l'interesse pubblico;
- c. per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità;
- d. per la realizzazione degli spazi di parcheggio e delle autorimesse pertinenziali all'interno del territorio urbanizzato, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1, della Legge n. 122/1989, all'articolo 41-sexies della legge n. 1150;
- e. per la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti per le esigenze dei disabili;

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

- a. per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato;
  - b. per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento, in misura non superiore al 20% della superficie utile preesistente, di edifici unifamiliari con le caratteristiche di cui al successivo art. 6;
  - c. per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
  - d. per gli interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso, quando l'interessato si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione;
  - e. per gli interventi comunque denominati finalizzati all'isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio.
- a. Il contributo di costruzione, sia per la quota afferente agli oneri di urbanizzazione (vedi allegato A bis) che per la quota sul costo di costruzione (vedi allegato B bis), è dovuto in misura ridotta del 20% rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali, per i seguenti interventi:
    - b. di rigenerazione urbana specificatamente previsti dal Piano Operativo ai sensi dell'art. 125 della LR 65/2014;
    - c. di decarbonizzazione e di efficientamento energetico, considerando un miglioramento dell'edificio che consente

di raggiungere una riduzione superiore al 20% dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria globale e totale (EPgl, tot), come previsto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali;

- d. di messa in sicurezza sismica, facendo riferimento ai valori del coefficiente  $z_e$  per il miglioramento sismico, contenuti all'art 8.4.2 del D.M. 17 gennaio 2018 e a quelli per l'adeguamento sismico, contenuti all'art 8.4.3 D.M. 17 gennaio 2018;
- e. di contenimento del consumo di suolo mediante recupero e riuso degli immobili non più utilizzati e con l'assenza di allacciamenti alle reti dei principali servizi energia elettrica, acqua, gas da almeno tre anni.

I requisiti per la riduzione del contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 188 comma 3bis) della LR 65/2014 devono essere dimostrati, oltre che dalla necessaria documentazione amministrativa e di progetto, anche dalla ulteriore documentazione tecnica nonché da una asseverazione del progettista, o altro tecnico abilitato, che verifichi, con apposita relazione e per ciascuna delle finalità perseguiti nel progetto, il raggiungimento delle prestazioni sopra indicate. A valle dell'esecuzione dei lavori, il raggiungimento delle prestazioni dichiarate in sede progettuale dovrà essere dimostrato da apposita relazione asseverata dal Direttore dei Lavori (o da altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l'assunzione di responsabilità da parte di particolari figure professionali) che accompagnerà la Segnalazione Certificata di Agibilità e/o la fine lavori a seconda del tipo di intervento.

Sono assoggettati al contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione + contributo costo di costruzione), come restauro e/o ristrutturazione edilizia, i seguenti interventi:

- a. la realizzazione di soppalchi la cui altezza utile media tra piano finito e soffitto sia maggiore di 2,70 m e altezza minima maggiore a 2,20 m;
- b. la trasformazione di superfici accessorie in superfici utili;
- c. l'incremento di superficie di vendita delle attività commerciali esistenti;
- d. recupero di sottotetti.

Il mancato raggiungimento dei livelli prestazionali che hanno consentito la riduzione del contributo di costruzione comporta il recupero dello stesso.

#### **Art. 5. Trasformazioni non determinanti superficie utile (SU)**

La realizzazione di infrastrutture ed impianti, piscine od altri impianti sportivi ancorché ad uso pertinenziale privato, depositi di merci a cielo aperto, nonché tutte le trasformazioni permanenti di suolo inedificato a carattere privato che non determinano Superficie Utile (SU), comportano il pagamento del contributo sul costo di costruzione fissato nel 10% del costo stesso individuato in funzione della destinazione d'uso dell'immobile per il quale essi sono pertinenza, (vedi allegato B), e determinato in relazione alla superficie individuata con i seguenti criteri:

- a. piscine: superficie dello specchio d'acqua e del solarium;
- b. impianti sportivi: superficie dell'area sportiva;
- c. depositi merci a cielo aperto: superficie impegnata come deposito.

I manufatti che producono Superficie Utile (SU), a corredo degli impianti sopra citati, sono soggetti sia al contributo sul costo di costruzione sia al contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

#### **Art. 6. Edifici unifamiliari**

Ai fini dell'esenzione della quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui alla lettera b9 co. 2 dell'art. 188 della Lr 65/2014, si considerano, come disposto dal Regolamento 39/R/2018 all'art. 29, gli edifici unifamiliari aventi superficie complessiva (SCom) pari o inferiore a mq 105, costituiti da un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente e strutturalmente indipendenti, che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinati all'abitazione di un singolo nucleo familiare e che mantengano la loro indipendenza strutturale e funzionale anche nella configurazione modificata dall'intervento edilizio.

#### **Art. 7. Mutamento della destinazione agricola**

Ai sensi dell'art. 83 della L.R. 65/2014 gli interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola di un edificio o unità immobiliare sono tenuti alla corresponsione di uno specifico contributo (oneri verdi). Lo stesso è

dovuto sulla superficie edificata (SE) oggetto di mutamento di destinazione d'uso verso destinazione artigianale o industriale e sul volume edificabile (VE) se il mutamento di destinazione d'uso avviene verso la destinazione residenziale, turistica, commerciale o direzionale.

Per la determinazione si rimanda all'allegato C. Tale contributo sostituisce gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione e l'applicazione è effettuata *una tantum*.

La corresponsione degli oneri verdi connessi ai suddetti interventi può essere sostituita, come previsto all'art. 83 c.4 della LRT 65/2014, in caso di pertinenze pari o superiori ad un ettaro, dall'impegno alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale.

Per interventi in territorio rurale su edifici già deruralizzati o con destinazione d'uso non agricola, il contributo di costruzione, se dovuto, è calcolato come per gli edifici ricadenti in area urbana.

#### **Art. 8. Interventi di sistemazione ambientale**

Gli interventi di sistemazione ambientale definiscono l'insieme delle opere di riqualificazione da attuarsi su terreni ad uso agricolo costituenti aree di pertinenza - di dimensioni non inferiori a un ettaro - di edifici che hanno mutato o sono soggetti a procedimenti finalizzati al mutamento della destinazione d'uso agricola, di cui all'art. 83 della RT 65/2014, come di seguito specificato.

Tali interventi devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle invarianti strutturali e delle risorse naturali e/o essenziali esistenti nelle aree interessate, concorrendo in tal modo al presidio e alla conservazione degli assetti paesaggistici e ambientali.

I progetti degli interventi di sistemazione ambientale, da elaborarsi coerentemente con i criteri di gestione e con le azioni previste dal PSIM e dal POC per l'ambito di Paesaggio di riferimento (7 Mugello), devono prevedere opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica. Essi riguardano esclusivamente le "aree di pertinenza agricola" dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento, appositamente individuate dal progetto edilizio correlato.

Lo scomputo degli specifici oneri previsti dalle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale è consentito solo a fronte di interventi di sistemazione ambientale significativi dal punto di vista dell'interesse pubblico e/o generale, previsti dall'art. 53 delle NTA del POC.

Dovranno perseguire finalità di interesse pubblico o generale e non saranno ammessi a scomputo gli interventi obbligatori previsti dalle vigenti normative ai fini della prevenzione degli incendi, della difesa idrogeologica, della tutela della fauna e della flora.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della SCIA, il Soggetto Attuatore dovrà:

1. Presentare istanza (anche contestualmente al PDC o alla SCIA), tesa ad ottenere l'autorizzazione all'esecuzione delle suddette opere corredata da idonei elaborati progettuali, sottoscritti da tecnico abilitato, descrittivi degli interventi previsti e comprensivi di computo metrico estimativo relativo alla realizzazione degli stessi e alla manutenzione da effettuare nel primo decennio. In questa fase l'Amministrazione Comunale può richiedere modifiche e integrazioni al progetto presentato.
2. Sottoscrivere specifica convenzione o atto unilaterale d'obbligo secondo lo schema predisposto dall'amministrazione comunale (allegato E), da registrare e trascrivere a cura del comune e a spese del richiedente, con cui quest'ultimo si impegna ad eseguire gli interventi di sistemazione ambientale previsti nella convenzione/atto unilaterale d'obbligo nei dieci anni successivi alla stipula.
3. Produrre specifica e adeguata polizza fidejussoria o cauzione a garanzia della corretta esecuzione delle opere di importo pari al costo degli interventi previsti, maggiorato del 30%.

Lo svincolo della polizza presentata a garanzia della corretta esecuzione degli interventi sarà disposto ad avvenuta dimostrazione della realizzazione a perfetta regola d'arte degli stessi, previa verifica da parte dell'Amministrazione Comunale.

Qualora i lavori non rispondessero a quanto previsto nella convenzione/atto unilaterale d'obbligo con provvedimento motivato si procederà all'incameramento della cauzione o all'escussione della polizza fidejussoria, che saranno utilizzate per rendere le opere funzionali, salvo la restituzione delle somme non utilizzate.

Nel caso in cui le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo risultino inferiori agli oneri da corrispondere, è dovuta al Comune la relativa differenza.

#### **Art. 9. Interventi a destinazione agricola eseguiti da soggetti non IAP**

I seguenti interventi a destinazione agricola, eseguiti da soggetti non imprenditori agricoli professionali, sono a titolo oneroso:

- a. Nuova edificazione di annessi agricoli (fienili, stalle, capannoni di deposito, cantine, frantoi, ecc.) di cui all'art 73 comma 1 della LR 65/2014 e all'art. 57 delle NTA del Piano Operativo - Il contributo è determinato in funzione della Superficie Coperta (SC), in caso di tettoie isolate o aperte su almeno tre lati la Superficie Coperta verrà considerata al 70% di quella effettiva.
- b. Installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art. 78 della LR 65/2014 e agli artt. 64, 65, 66, 67 delle NTA del Piano Operativo – Il contributo è determinato in funzione della Superficie Coperta (SC).
- c. Serre e manufatti aziendali temporanei installati per un periodo superiore a due anni e serre e manufatti aziendali permanenti di cui all'art. 70 co.3 lett.a) e lett. b) della LR 65/2014 e disciplinati dall'art. 54 delle NTA del Piano Operativo - Il contributo è determinato in funzione del costo di costruzione.
- d. Interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 71 della LR 65/2014 e disciplinati dall'art. 55 delle NTA del Piano Operativo:
  - addizioni volumetriche (art. 71 co.1 lett. g)
  - ristrutturazione edilizia ricostruttiva (art. 71 co.1 lett. h)
  - ripristino di edifici crollati o demoliti (art. 71 co.1 lett. i)
  - sostituzione edilizia (art. 71 co.1 lett. l)
  - piscine e altri impianti sportivi (art. 71 co.1 lett. m)
  - Ristrutturazione edilizia conservativa (art. 71 co.1 lett. c)

La determinazione del contributo da corrispondere è definita in base a quanto riportato nell'Allegato D.

Nel caso di interventi di efficientamento energetico e messa in sicurezza sismica con i requisiti documentati e dimostrati come indicato al precedente art. 4, sul totale del contributo calcolato in base ai valori di cui all'Allegato D viene applicata una riduzione del 20%.

## **Art. 10. Pagamenti e rateizzazioni**

Il contributo di costruzione può essere versato in un'unica soluzione o essere rateizzato in non più di quattro rate semestrali, secondo l'art.190 della LRT 65/2014, previa presentazione di apposita istanza dell'interessato.

In mancanza di indicazione da parte dell'interessato circa la modalità di corresponsione del contributo, si intende automaticamente prescelta la modalità di versamento in unica soluzione.

La rateizzazione, può essere concessa solo per importi superiori a € 1.500,00.

In caso di rateizzazione, gli obbligati sono tenuti a prestare idonee garanzie fidejussorie, a garanzia del pagamento delle rate del contributo, in favore del Comune di Borgo San Lorenzo.

L'importo garantito deve corrispondere al totale degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione dovuti, al netto della prima rata già pagata, maggiorato del 40% a titolo di sanzione.

La polizza fidejussoria prestata deve consistere in un "contratto di garanzia autonomo a prima richiesta" del tutto indipendente ed autonomo rispetto ai rapporti sottostanti intercorrenti fra il titolare del titolo abilitativo e l'Amministrazione comunale. e deve avere le seguenti caratteristiche:

- a. essere stipulata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all' art. 106 del D. Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (TUB), che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. Non sono accettate le garanzie finanziarie prestate dai Consorzi di Garanzia Collettiva (cd. Confidi ex art. 155) in quanto, per la loro natura, possono svolgere solo attività di garanzia collettiva dei fidi che consiste nella prestazione mutualistica e imprenditoriale di garanzie volte a favorire l'accesso delle piccole e medie imprese associate al credito di altre banche ed altri soggetti operanti nel settore finanziario (art. 13, comma 1 del D.L. 269/2003 conv. nella L. 326/2003) nonché attività connesse e strumentali e che a tali operatori è pertanto vietato l'esercizio di prestazioni di garanzie diverse da quelle indicate e, in particolare, nei confronti del pubblico, nonché l'esercizio delle altre attività riservate agli intermediari finanziari;
- b. riportare l'indicazione del Titolo Abilitativo a cui si riferisce la garanzia, il tipo di intervento edilizio richiesto e il luogo dell'intervento;
- c. riportare quale beneficiario il Comune di Borgo San Lorenzo;

- d. riportare quale contraente della polizza l'intestatario del titolo edilizio al quale si riferisce e, qualora vi siano più soggetti cointestatari, essere intestata a tutti i titolari della pratica edilizia, solidalmente responsabili;
- e. avere efficacia anche in assenza di formale accettazione da parte del Comune Garantito;
- f. avere durata di almeno 2 anni ed essere irrevocabile senza il consenso del Comune;
- g. prevedere che gli obblighi assunti in favore del Comune di Borgo San Lorenzo siano validi ed efficaci sino a che il Comune stesso non abbia validamente emesso apposita dichiarazione liberatoria di svincolo, mediante esplicativi specifici atti, a nulla rilevando eventuali altre scadenze inserite nella garanzia. Il mancato pagamento di eventuali supplementi di premio non potrà essere opposto in nessun caso al Comune garantito;
- h. riportare l'esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escusione del debitore principale di cui all'art. 1944, comma 2 del C.C. e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del C.C.;
- i. riportare che la compagnia fidejubente si impegna senza riserva alcuna, entro il termine massimo di trenta giorni dal semplice ricevimento della richiesta scritta del Comune, a mettere a disposizione la somma garantita. Il pagamento avverrà dopo un semplice avviso al Contraente, che nulla potrà eccepire in merito al pagamento stesso;
- j. il foro competente per le eventuali controversie che dovessero insorgere in dipendenza della garanzia fidejussoria, è quello di Firenze.

Eventuali clausole e/o condizioni di assicurazione e/o appendici riportate nella garanzia, contrastanti con quanto sopra descritto, non saranno accettate dal Comune di Borgo San Lorenzo con conseguente pagamento in soluzione unica di quanto dovuto.

In caso di variazione della titolarità della pratica edilizia, tutte le garanzie prestate relative alla pratica stessa dovranno essere volturate tramite presentazione di nuove garanzie finanziarie a nome del nuovo titolare oppure tramite apposita appendice di variazione del nominativo alle garanzie già presentate.

Nel caso della rateizzazione i termini di scadenza sono tassativi e in caso di ritardato od omesso versamento del contributo entro i termini di legge, si applica quanto stabilito dall'art. 192 della L.R. 65/2014 e dall'art. 42 del D.P.R. 380/2001 in termini di escusione immediata e diretta della garanzia e riscossione coattiva del credito.

Nel caso di rateizzazione del contributo di costruzione, prima della presentazione della pratica edilizia, occorre sottoporre preventivamente all'ufficio comunale competente la bozza della polizza fidejussoria proposta dalla compagnia assicurativa/bancaria a garanzia, affinché ne sia vagliata la conformità e affinché sia fornito il necessario prospetto recante l'articolazione della rateizzazione.

La polizza fidejussoria, rispondente a tutti i requisiti sopra descritti, dovrà essere consegnata in originale all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Borgo San Lorenzo o trasmessa in formato elettronico recando tutti i requisiti di legge richiesti per i documenti informatici con valore legale.

Nel caso di PDC la prima rata dovrà essere corrisposta entro 30 giorni dalla data di rilascio del titolo abilitativo e la relativa attestazione di pagamento dovrà essere prodotta al Comune di Borgo San Lorenzo insieme alla garanzia fidejussoria, mentre le successive rate dovranno essere corrisposte a scadenze semestrali.

Nel caso di SCIA o CILA l'attestazione dell'avvenuto pagamento della prima rata e la polizza fidejussoria a garanzia dell'importo residuo dovranno essere prodotte al Comune di Borgo San Lorenzo contestualmente alla presentazione della pratica edilizia.

## **PARTE SECONDA - SANZIONI**

### **Sezione Prima – Sanzioni paesaggistiche**

#### **Art. 11. Ambito di applicazione e norme di riferimento**

Le seguenti procedure si applicano nei confronti delle opere realizzate abusivamente nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n°42/2004, in assenza o in difformità totale o parziale dell'autorizzazione paesaggistica, e qualora le stesse siano state oggetto di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. e non abbiano arrecato pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

Si applicano, altresì, alle domande presentate ai sensi delle "leggi speciali" in materia di sanatoria che si sono succedute negli anni che istituiscono quadri giuridici che vanno oltre le norme del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio come L. 47/85 e ss.mm.ii., L. 724/94 e ss.mm.ii., L. 326/03 e ss.mm.ii., L.R. Toscana 41/04 e ss.mm.ii. oltre alla L.R. Toscana 65/2014 e ed alla L.R. Toscana 51/2025.

#### **Art. 12. Ripristino o compatibilità paesaggistica**

In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza del D.Lgs.42.2004 e ss.mm.ii., il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, *fatto salvo accertamento favorevole di compatibilità paesaggistica* (art. 167 comma 5 del D. Lgs. n.42/2004) nei seguenti casi:

- a. per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b. per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c. per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che abbiano alterato lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Ai soli fini dell'espressione del parere di compatibilità di cui all'art. 167, comma 5 del D.Lgs n. 42/2004 tra le tipologie di abusi indicati al comma 4 del medesimo articolo possono essere incluse le opere previste dalla circolare del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n.33 del 26/06/2009 Prot. 6074, fermo restando che nei casi dubbi l'istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica potrà essere inoltrata alla competente Soprintendenza, che dovrà preliminarmente esprimersi sulla rilevanza paesaggistica dell'intervento.

È inoltre possibile accettare la compatibilità paesaggistica nell'ambito del procedimento di sanatoria edilizia sensi dell'art. 209bis comma 7 della Lr Toscana 65/2014 a seguito dell'aggiornamento con LR 51/2025 in recepimento del "Decreto SalvaCasa".

#### **Art. 13. Determinazione della sanzione pecunaria**

##### 1 - Accertamento di compatibilità paesaggistica

Le sanzioni in relazione alle diverse specificità di opere eseguite, al rapporto tra danno arrecato e profitto conseguito e alla tipologia di edificato, storico o recente, sono definite con valori riportati nell'Allegato F, al fine di ottenere una determinazione equa in riferimento all'abuso effettivamente commesso.

In caso di interventi differenziati nell'ambito della medesima istanza, la sanzione è applicata come sommatoria delle sanzioni attribuibili ai singoli lavori/interventi abusivi realizzati con un minimo di **€ 1.000,00**. In caso di cumulo per interventi di differenti tipologie, la sanzione massima non potrà comunque essere superiore a **€ 3.000,00**, ad eccezione delle sanzioni dovute per interventi che comportano la creazione di superfici utili e/o volumi.

Le sanzioni individuate nell'Allegato F si intendono applicate ad ogni unità immobiliare suscettibile di singolo accampionamento (salvo rimesse o cantine accessorie da considerarsi pertinenza e pertanto parte integrante dell'unità principale). Qualora le opere realizzate siano condominiali, le stesse saranno computate una sola volta.

Per i valori delle sanzioni si rimanda al suddetto Allegato F – SANZIONI PAESAGGISTICHE.

#### **Art. 14. Modalità di pagamento della sanzione**

Il provvedimento di irrogazione della sanzione pecunaria ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 sarà notificato agli interessati, con PEC al domicilio digitale indicato in sede di istanza, in cui saranno indicati l'importo e le modalità per effettuare il pagamento per il tramite del PAgOPA/Bonifico Bancario. L'importo della sanzione dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione entro trenta (30) giorni dal ricevimento della comunicazione.

#### **Art. 15. Casi di esclusione dal pagamento della sanzione**

Le disposizioni del presente atto, ai sensi della normativa vigente, non si applicano agli interventi che non necessitano di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 149 del D. Lgs. n. 42/2004 e più precisamente:

- a. interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b. interventi inerenti all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- c. il taglio culturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati nell'art. 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia;

nonché alle opere elencate nell'allegato A del DPR 31/2017.

Sono escluse dal pagamento della sanzione le opere abusive per le quali è stata rigettata la domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica, e per le quali si dovrà ingiungere la rimessione in ripristino, ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. n.42/2004.

Pur essendo necessario accettare la compatibilità paesaggistica, sono altresì escluse dal pagamento della sanzione, le opere abusive realizzate prima dell'apposizione del vincolo di tutela paesaggistica sull'area su cui insiste l'immobile oggetto di tali opere (cfr. parere dell'Ufficio Legislativo del superiore Ministero per i Beni e le Attività Culturali prot. 5626 del 10/04/2012).

## **Sezione Seconda – Sanzioni urbanistico-edilizie per legge**

### **Art. 16. Ambito di applicazione**

Il presente disciplinare tecnico ha lo scopo di garantire certezze applicative delle sanzioni previste per le varie fattispecie di abusi in luogo della demolizione delle opere eseguite e del ripristino dell'originario stato dei luoghi, stabilendo criteri oggettivi ed univoci che rispondano a principi di equità, trasparenza ed uniformità di applicazione.

La LR 65/2014 e s.m.i. attribuisce i compiti di vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia, l'assunzione dei conseguenti provvedimenti, nonché i poteri di irrogazione delle sanzioni amministrative, ai responsabili della struttura comunale cui afferisce lo Sportello Unico per l'Edilizia.

Le principali fonti normative dirette alla vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi nonché il relativo sistema sanzionatorio amministrativo in caso di violazioni, sono costituite da:

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

### **Art. 17. Mancata comunicazione dell'inizio lavori (CIL) o mancata comunicazione asseverata dell'inizio lavori (CILA) - Attività di edilizia libera (Art. 136 LR 65/2014)**

Ai sensi dell'art. 136 co. 6 della normativa regionale, la mancata comunicazione dell'inizio lavori oppure la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comportano la sanzione pecuniaria pari a €. 1.000. Tale sanzione è fissata in € 333 (1/3 del totale), se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Per le opere eseguite antecedentemente all'entrata in vigore del Decreto Legge n. 40/2010, convertito in Legge n. 73/2010, con il quale viene introdotta l'attività edilizia libera, viene applicata la sanzione pecuniaria di €. 1.000 al pari delle opere realizzate successivamente stante la natura permanente dell'illecito amministrativo commesso.

### **Art. 18. Mancata previsione delle misure preventive e protettive per lavori in copertura (Art. 141 co. 14 LR 65/2014)**

La mancata previsione, nei progetti relativi ad interventi che riguardano le coperture di edifici, delle idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizione di sicurezza, costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire ed impedisce l'efficacia della SCIA. La presentazione di CILA carente di quanto sopra esposto comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a € 516,00.

### **Art. 19. Fine lavori/agibilità (Art. 149 LR 65/2014)**

La mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità, ove necessaria, entro il termine di quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria pari a euro 200.

In assenza di esplicita comunicazione di fine lavori, questi, ai fini dell'irrogazione delle sanzioni di cui ai commi precedenti, si intendono conclusi dopo 3 anni dalla data del loro inizio.

La sanzione si intende applicata ad ogni unità immobiliare suscettibile di singolo accampionamento (salvo rimesse o cantine accessorie da considerarsi pertinenza e pertanto parte integrante dell'unità principale), nel caso di mancata agibilità di spazi condominiali, verrà erogata un'ulteriore sanzione.

### **Art. 20. Sanzione amministrativa pecuniaria conseguente all'inottemperanza all'ingiunzione a demolire (Art. 196 LR 65/2014)**

Nel caso di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, qualora venga accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione il comune irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra € 2.000,00 e € 20.000,00, salvo l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme

vigenti.

La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui all'art.193, comma 2, della LR 65/2014, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima.

Nelle aree non ricadenti nei casi precedenti, la sanzione si calcola in ragione di €/mq 500,00 di superficie edificata abusiva, con un minimo di € 10.000,00 fino ad un massimo di € 20.000,00. Per tutte le trasformazioni permanenti di suolo inedificato che non determinano superficie edificata, si applica una sanzione di €/mq 200,00 di suolo utilizzato, con un minimo di € 2.000,00 fino ad un massimo di € 20.000,00.

**Art. 21. Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali (Art. 199 LR 65/2014)**

Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale, così come stabilito dall'art. 199, comma 2, della L.R. 65/2014. La sanzione pecuniaria di cui al presente articolo è in ogni caso in misura non inferiore a € 1.032,00.

Ai fini della determinazione della sanzione dell'opera abusiva, per gli edifici ad uso residenziale, commerciale, direzionale, turistico-ricettivo e produttivo, si utilizza il seguente metodo di calcolo:

$$S = 3 \times (Vva - Vvp)$$

S = Sanzione

Vva = Valore venale attuale (ovvero il valore che l'immobile ha acquisito in conseguenza dei lavori da sanzionare)

Vvp = Valore venale precedente (ovvero il valore dell'immobile all'epoca precedente ai lavori abusivi)

Vva = Vmu x Ve x Te x Sc

Vvp = Vva x Cr

Vmu = Valore minimo unitario

Ve = Coefficiente correttivo di vetustà dell'opera abusiva

Te = Coefficiente correttivo per tipologia edilizia

Sc = Superficie complessiva

Cr = Coefficiente correttivo per tipologia d'intervento che ha condotto all'abuso edilizio

Per Vva, utilizzando come fonte l'Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato immobiliare (O.M.I.), si assume il valore minimo al metro quadrato (Vmu) - stato conservativo normale - in base alle seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale – Abitazioni civili o di tipo economico o ville e villini
- Commerciale - Negozi
- Terziaria - Uffici
- Produttiva- Capannoni Tipici

Il Commerciale comprende anche gli immobili a destinazione turistica, mentre Il Produttivo comprende anche gli immobili a destinazione rurale.

Il Valore minimo unitario (Vmu) assunto a base del calcolo è corretto, in riferimento all'anno di realizzazione dell'opera abusiva, tramite il coefficiente di vetustà (Ve) di cui alla tabella 1 ed in base alla tipologia edilizia, tramite il relativo coefficiente Te, di cui alla tabella 2.

Per Vvp = Valore venale precedente degli immobili, si assume un valore corrispondente al prodotto tra il *Valore venale attuale* ed il coefficiente di rettifica, di cui alla tabella 3 - Cr = coefficiente di rettifica per tipologia di intervento edilizio. Il coefficiente è stabilito in funzione della tipologia d'intervento eseguito ed il suo valore decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate.

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

#### Tabella 1 – Ve = Vetustà dell'opera abusiva

Coefficienti di riduzione per vetustà con riferimento agli anni intercorsi tra l'esecuzione delle opere abusive ed il loro accertamento

Fino al quinto anno compreso	1,00
Dal sesto anno al ventesimo compreso	1,00 - 0,01 per ogni anno
Dal ventunesimo al cinquantesimo compreso	0,85 - 0,005 per ogni anno
Oltre il cinquantesimo	0,70

#### Tabella 2 – Te = Tipologie edilizie

Coefficienti moltiplicativi dei valori unitari di mercato (O.M.I.)

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

#### Tabella 3 – Cr = Coefficienti di rettifica per tipologia intervento edilizio

Coefficienti di rettifica per la determinazione del Valore venale precedente

Nuova costruzione	0,00
Interventi di ampliamento – art. 134, comma 1, lett. g)	0,05
Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva – art. 134, comma 1, lett. h) nei casi in cui ricorrono le condizioni di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001	0,30
Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa – art.134, comma 1, lett.h) nei casi in cui ricorrono le condizioni di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001	0,50

Gli interventi comportanti incrementi di volume, qualora determinino aumento del valore venale o della superficie utile sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per un'altezza virtuale così come definita dall'art. 24 comma 3 e 4 del d.p.g.r. 39/R/2018.

L'aumento di valore di opere per le quali non è possibile adottare i parametri OMI, quali recinzioni, pensiline a sbalzo, lastricati, ecc., sarà equivalente alle risultanze di un computo metrico-estimativo delle stesse, redatto sulla base del "prezzario lavori pubblici" della Regione Toscana, consultabile on-line al seguente link: <http://prezzariollpp.regione.toscana.it/> in vigore alla data di accertamento dell'opera abusiva/difforme. L'importo ottenuto dovrà essere rettificato, in riferimento all'anno di realizzazione dell'opera abusiva, applicando il coefficiente di vetustà di cui alla tabella 1. La sanzione pecuniaria è in ogni caso non inferiore a € 1.032,00.

L'utilizzazione dei valori dell'OMI e delle procedure descritte nel presente allegato per il calcolo dell'aumento del valore venale di un immobile deve intendersi come criterio ordinario di stima applicabile nei confronti di immobili anche essi definibili come "ordinari" e non esclude, pertanto, che in casi specifici che esulino dalla suddetta ordinarietà, possano essere applicati, su iniziativa dell'Ufficio tecnico Comunale, criteri diversi, derivanti dalla redazione di una puntuale e dettagliata perizia di stima, finalizzata a stabilire l'effettivo incremento del valore di mercato dell'immobile/manufatto oggetto di sanzione.

#### **Art. 22. Interventi eseguiti in assenza di SCIA o difformità da essa (Art. 200 LR 65/2014)**

L'esecuzione degli interventi ed opere di cui alle successive lettere a) b) e c), in assenza di SCIA o in difformità da essa comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a € 1.032,00 qualora tali interventi ed opere non risultino difformi rispetto alle norme urbanistiche o alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali adottati o approvati o dei regolamenti edilizi.

I casi sono così raggruppati:

- a. gli interventi ed opere di cui all'articolo 135 comma 2, lettere a), b), c), e), e ter), h) ed i) della Lr 65/2014;
- b. gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa o ricostruttiva di cui all'articolo 135, comma 2, lettera d) della Lr 65/2014, definiti dall'art. 135 bis, nei casi in cui non ricorrono le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001.
- c. mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso di cui all'art. 135 comma 2, lettera e bis) della Lr 65/2014.

Nei casi di cui alle lettere a) e b), le modalità ed i criteri di calcolo della sanzione sono analoghe a quelle di cui all'art. 21 del presente regolamento, così come le tabelle ad eccezione della tabella 3 relativa al coefficiente Cr, per il quale è invece da fare riferimento alla seguente tabella 4.

Tabella 4 - Cr= Coefficienti di rettifica per tipologia intervento edilizio

Coefficienti di rettifica per la determinazione del Valore venale precedente

Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera a) (superamento barriere architettoniche)	0,85
Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera b) (manutenzione straordinaria)	0,75
Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera c) (restauro e risanamento conservativo)	0,65
Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera e) (interventi pertinenziali)	0,05
Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera e ter) (demolizioni senza ricostruzione)	1
Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera h) (appostamenti venatori)	0
Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera i) (piano antincendi boschivi)	0

Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera d), definiti dall'art. 135 bis, nei casi in cui <u>non</u> ricorrono le condizioni di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001	0,60
---	------

In caso di SCIA presentata in corso di esecuzione degli interventi, prima delle contestazioni, la sanzione è applicata nella misura minima (€ 1.032,00).

Nel caso di cui alla lettera c), ovvero per quanto riguarda l'intervento di cui all'art. 135 comma 2, lettera e bis), per l'individuazione del valore venale precedente si utilizzano valori dell'OMI per la destinazione originaria. La sanzione non può comunque essere inferiore a € 1.032,00 e superiore a € 5.164,00.

#### **Art. 23. Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni (Art. 201 LR 65/2014)**

Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione o rimozione non sia possibile, il comune applica una sanzione pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e comunque in misura non inferiore a € 1.032,00 secondo la seguente modalità di calcolo.

Le modalità ed i criteri di calcolo della sanzione relativa agli interventi di cui all'art. 136 comma 2, sono analoghe a quelle di cui all'art. 21 del presente regolamento, così come le tabelle ad eccezione della tabella 3 relativa al coefficiente Cr, per il quale è invece da fare riferimento alla seguente tabella 5.

Tabella 5 - Cr= Coefficienti di rettifica per tipologia intervento edilizio

Coefficienti di rettifica per la determinazione del Valore venale precedente

Interventi ed opere di cui all'art. 136, comma 2, lettera a) (manutenzione straordinaria)	0,80
Interventi ed opere di cui all'art. 136, comma 2, lettera a bis) (restauro e risanamento conservativo)	0,70
Interventi ed opere di cui all'art. 136, comma 2, lettera a ter) (manufatti pertinenziali privi di rilevanza strutturale)	0,05
Tutti i restanti interventi di cui all'art. 136 comma 2 per i quali è possibile stabilire il valore venale dell'opera abusiva	0,90

#### **Art. 24. Regolarizzazione della SCIA o mancata dichiarazione attinente a variazioni catastali (Art. 203 LR 65/2014)**

La mancata regolarizzazione della SCIA nel termine assegnato ai sensi dell'articolo 145, comma 8 della LR 65/2014, comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria di € 516,00; in caso di SCIA alternativa al permesso di costruire, per gli interventi di cui all'articolo 134, commi 2, e 2 ter, la sanzione pecuniaria è di € 1.032,00.

Decorsi 15 giorni dall'ultimazione dei lavori, la mancata comunicazione degli estremi dell'avvenuta presentazione della variazione catastale oppure della dichiarazione che le opere realizzate non hanno comportato modificazioni del classamento, di cui all'art. 145 comma 10 della LR 65/2014, comporta l'applicazione della sanzione di € 516,00.

#### **Art. 25. Annullamento del Permesso di Costruire (Art. 204 LR 65/2014)**

In caso di annullamento del permesso di costruire si applica l'articolo 38 del d.p.r. 380/2001 e s.m.i.

La sanzione da applicare equivale al valore venale delle opere abusivamente eseguite ed è compiuta dall'ufficio tecnico comunale o dall'agenzia del territorio, secondo la seguente modalità di calcolo:

$$S = Vva = Vmu \times Ve \times Te \times Sc$$

dove le grandezze ed i parametri hanno le stesse definizioni e valori di quanto riportato all'art. 21 del presente regolamento.

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

#### **Art. 26. Interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di Costruire (Art. 206 LR 65/2014)**

Per l'applicazione della sanzione di cui al comma 2 dell'art. 206 della L.R. 65/2014, per opere eseguite in parziale difformità dal Permesso di Costruire e/o dalla SCIA alternativa, ai fini della determinazione del triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, per gli edifici ad uso residenziale, commerciale, direzionale, turistico-ricettivo e produttivo, si utilizza la metodologia ed il criterio di calcolo analogo a quello applicato all'art. 21 del presente regolamento:

$$S = 3 \times (V_{va} - V_{vp})$$

con grandezze e parametri aventi analoghe definizioni di quanto richiamato allo stesso art. 21 e con riferimento a coefficienti i cui valori graduali sono quelli indicati nelle tabelle 1, 2, 3 e 4. La sanzione pecuniaria è in ogni caso non inferiore a € 1.032,00.

#### **Art. 27. Interventi edilizi su immobili con destinazione residenziale eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo anteriori al 30 gennaio 1977 (art. 206 bis LR 65/2014)**

Per gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 198 della LR 65/2014 possono essere regolarizzati, ai sensi dell'art. 206 bis comma 3 della LR 65/2014, mediante la presentazione di una SCIA e il pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al **doppio** dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a € 1.238,00 e non superiore a € 10.328,00.

Ai fini della determinazione della sanzione dell'opera da regolarizzare si utilizza il seguente metodo di calcolo:

$$S = 2 \times (V_{va} - V_{vp})$$

le grandezze ed i parametri hanno le stesse definizioni e valori di quelli di cui all'art. 21 del presente regolamento, così come le tabelle. Per l'individuazione del coefficiente Cr, dovrà essere fatto riferimento sia alla tabella 3, esclusa la casistica della nuova costruzione, e la tabella 4.

La sanzione non può comunque essere inferiore a € 1.238,00 e superiore a € 10.328,00.

Per quanto riguarda l'intervento di cui all'art. 135 comma 2, lettera e bis) mutamenti urbanisticamente rilevanti in conformità alle norme urbanistiche, alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale e alla disciplina di cui all'articolo 98, per l'individuazione del valore venale precedente si determina il valore con la formula che segue utilizzando valori dell'OMI per la destinazione originaria.

$$V_{vp} = V_{mu} \times V_e \times T_e \times S_c$$

La sanzione non può comunque essere inferiore a € 1.032,00 e superiore a € 5.164,00.

Per quanto riguarda invece l'intervento di cui all'art. 135 comma 2, lettera e bis) mutamenti urbanisticamente rilevanti in difformità alle norme urbanistiche, alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale e alla disciplina di cui all'articolo 98, detti interventi non sono riconducibili alla parziale difformità in quanto ricadenti nella definizione di variazione essenziale di cui alla lettera a) del comma 1 dell'art. 197 della Lr 65/2014. Pertanto tale intervento non è inquadrabile nella procedura dell'art. 206bis della Lr 65/2014.

#### **Art. 28. Accertamento di conformità in sanatoria (Art. 209 LR 65/2014)**

In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in totale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa al permesso di costruire, il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista per il contributo di costruzione e comunque in misura non inferiore ad € 1.032,00. Rimane comunque, se dovuto, anche il contributo di costruzione. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.

Per gli accertamenti di conformità concernenti sbarramenti di ritenuta e i relativi bacini di accumulo per i quali si applicano le disposizioni di cui al capo III della Lr 64/2009, l'importo dell'oblazione è pari ad una somma di € 1.032,00.

**Art. 29. (art. 209bis LR 65/2014)**

Permesso di costruire in sanatoria

In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa al permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 206 o realizzati in variazione essenziale di cui all'articolo 197 salvo quanto previsto dal comma 4 del medesimo articolo, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione, il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista per il contributo di costruzione incrementata del 20 per cento. Nell'ipotesi di intervento in parziale difformità l'oblazione è determinata con riferimento alla sola parte difforme.

L'oblazione non può essere comunque in misura inferiore ad € 1.238,00.

Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, in tali casi l'importo dell'oblazione non sarà comunque inferiore ad € 1.032,00.

Dovrà essere versato comunque, se dovuto, anche il contributo di costruzione incrementato del 20 per cento. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

SCIA a sanatoria

In caso di interventi realizzati in assenza o in difformità dalla SCIA nell'ipotesi di cui all'articolo 200 della LR 65/2014 e nei casi di cui all'articolo 135, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione la SCIA in sanatoria è subordinata al pagamento , a titolo di oblazione di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a € 1.238,00 e non superiore a € 10.328,00.

Ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, l'oblazione non sarà inferiore a € 1.032,00 e non superiore a € 5.164,00.

Ai fini della determinazione della sanzione dell'opera da regolarizzare, nei quali l'intervento ha determinato un aumento della superficie utile e della superficie accessoria, si utilizza il seguente metodo di calcolo:

$$S = 2 \times (V_{va} - V_{vp})$$

le grandezze ed i parametri hanno le stesse definizioni e valori di quelli di cui all'art.21 del presente regolamento, così come le tabelle. Per l'individuazione del coefficiente Cr, dovrà essere fatto riferimento alla tabella 4.

Per quanto riguarda l'intervento di cui all'art.135 comma 2, lettera e bis) mutamenti urbanisticamente rilevanti in conformità alle norme urbanistiche, alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale e alla disciplina di cui all'articolo 98, per l'individuazione del valore venale precedente si determina il valore con la formula che segue utilizzando valori dell'OMI per la destinazione originaria.

$$V_{vp} = V_{mu} \times V_e \times T_e \times S_c$$

La sanzione non può comunque essere inferiore a € 1.032,00 e superiore a € 5.164,00.

Per quanto riguarda invece l'intervento di cui all'art.135 comma 2, lettera e bis) mutamenti urbanisticamente rilevanti in difformità alle norme urbanistiche, alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale ed alla disciplina di cui all'articolo 98, detti interventi sono soggetti ad ordinanza di cessazione della destinazione, ai sensi dell'art. 200 al comma 6bis e 6ter della Lr 65/2014. In caso di inottemperanza sarà irrogata una sanzione di importo compreso tra € 1.032,00 e superiore a € 5.164,00 salvo l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti.

In caso di frazionamento con creazione di nuove unità immobiliari, l'individuazione del valore venale si determina con la formula di cui all'art. 21 del presente regolamento, prendendo a riferimento come SCom superficie complessiva unicamente quella delle unità immobiliari derivate e pertanto si esclude solo unità immobiliare di consistenza maggiore.

In caso intervento comportante recupero di sottotetti ai sensi della Lr 5/2010, l'individuazione del valore venale si determina con la formula di cui all'art. 21 del presente regolamento, prendendo a riferimento come SCom la superficie complessiva dei locali sottotetto, per determinare tale parametro dovrà essere tenuto conto della effettiva utilizzazione degli ambienti sottotetto come funzione abitativa oppure accessoria.

Nel caso in cui l'intervento non sia qualificabile in termini di superfici e volumi l'importo della oblazione è determinato in funzione alla categoria di intervento come di seguito elencato:

<b>OPERE</b>	<b>SANZIONE</b>
Opere di cui all'art. 135, comma 2, lett. a) della LR 65/2014 (superamento barriere architettoniche)	€. 1.032,00
Opere di cui all'art. 135, comma 2, lett. b) della LR 65/2014 (manutenzione straordinaria senza frazionamento)	€. 1.238,00
Opere di cui all'art. 135 comma 2, lett. c) della LR 65/2014 (restauro e risanamento conservativo)	€.1.500,00
Opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera d), definiti dall'art. 135 bis, nei casi in cui non ricorrono le condizioni di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001	€. 2.000,00
Opere di cui all'art 135 comma 2, lett. e) della LR 65/2014	€. 2.000,00 + € 30,00/mc con importo max € 5.164,00
Opere di cui all'art. 135 comma 2, lett. e ter) della LR 65/2014 - demolizioni di edifici o di manufatti non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione	€. 1.238,00
Opere di cui all'art 135 comma 2, lett. h), i) della LR 65/2014 (appostamenti venatori e opere piano antincendi boschivi)	€. 1.032,00

#### **Art. 30. Mancata realizzazione delle misure preventive e protettive nelle coperture (art. 215 LR 65/2014)**

Come disposto dall'art. 215 della LR 65/2014 la mancata realizzazione, durante gli interventi che riguardano le coperture degli edifici, delle misure preventive e protettive che consentano l'accesso, il transito e l'esecuzione di lavori in quota in condizioni di sicurezza oppure la loro realizzazione difforme dalle norme regolamentari regionali, comporta l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria

€/mq 9,00 x SP

dove SP è la superficie dei prospetti, da calcolarsi sulla superficie complessiva delle facciate del fabbricato, comprese quelle rivolte su chiostrine o cortili interni. Ai fini del calcolo si considerano le sole facciate sottostanti la porzione di copertura interessata dall'intervento.

La mancata ottemperanza alla prescrizione di conformarsi ai regolamenti regionali entro il termine fissato, comporta l'irrogazione della sanzione pecuniaria in misura doppia rispetto a quanto stabilito.

Per quanto riguarda le procedure di accertamento ed irrogazione delle sanzioni di cui al presente articolo, si applicano le disposizioni della legge regionale 28 dicembre 2000, n. 81 (Disposizioni in materia di sanzioni amministrative).

## **PARTE TERZA – DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 31. Adeguamento del contributo di costruzione e degli allegati del presente regolamento**

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

I restanti allegati potranno essere aggiornati con gli opportuni atti amministrativi.

#### **Art. 32. Disposizioni transitorie**

Il presente regolamento entra in vigore il 1 Gennaio 2026..

Le disposizioni del presente Regolamento si applicano alle pratiche edilizie (istanze di permesso di costruire e altri titoli abilitativi nonché interventi di edilizia libera ove rientranti nell'ambito di applicazione), presentate successivamente alla sua entrata in vigore.

Alle istanze di permesso di costruire presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, non ancora definite e quindi ancora in corso presso le competenti strutture comunali, continuano ad applicarsi le modalità di calcolo

del contributo di costruzione vigenti al momento della loro presentazione. È fatta salva per gli interessati, previa presentazione di apposita istanza, optare per l'applicazione delle presenti disposizioni regolamentari, ove per loro più favorevoli.

Non può procedersi alla rideterminazione dei contributi relativamente a provvedimenti rilasciati, SCIA o CILA presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento.

### **Art. 33. Disposizioni di rinvio**

Le norme del presente Regolamento rispettano la disciplina relativa alle tematiche trattate contenuta in norme generali o di settore.

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono da ritenersi automaticamente superate per effetto di successive e diverse disposizioni di Legge di natura sovraordinata, secondo la gerarchia delle fonti.

La eventuale normativa sopravvenuta, di carattere generale o di settore o degli strumenti urbanistici, si applica in aggiornamento alle disposizioni del presente Regolamento che si dovessero trovare in contrasto con essa, anche in assenza di un espresso recepimento mediante atto amministrativo comunale.

Per quanto qui non disciplinato si rinvia alla normativa in materia.

**ALLEGATO A - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**  
**art. 184 LR 65/2014**

<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</b>											
	<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	Residenziale		Industriale o artigianale		Industriale o artigianale (Alimentari, Tessili, Calzature, Chimiche ed affini, Cartiere, Cartotecniche)		Turistica, commerciale e direzionale		Commercio all'ingrosso	
	<b>CATEGORIE DI INTERVENTO</b>	Urb. Prim. €/mc	Urb. Secon. €/mc	Urb. Prim. €/mq	Urb. Secon. €/mq	Urb. Prim. €/mq	Urb. Secon. €/mq	Urb. Prim. €/mc	Urb. Secon. €/mc	Urb. Prim. €/mq	Urb. Secon. €/mq
1	Interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia conservativa, mutamento d'uso rilevante	3,91	11,30	5,21	4,78	5,65	4,78	4,92	2,46	9,18	2,73
2	Interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva	12,80	36,97	17,06	15,64	18,49	15,64	16,10	8,05	30,06	8,92
3	Interventi di ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione, addizione volumetrica e interventi pertinenziali	20,15	58,19	26,86	24,62	29,10	24,62	25,35	12,67	47,31	14,04

**ALLEGATO A BIS - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA con riduzione  
art. 188 comma 3bis LR 65/2014**

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA con riduzione art. 188 comma 3bis LR 65/2014 (importi allegato A ridotti del 20%)											
	DESTINAZIONI D'USO	Residenziale		Industriale o artigianale		Industriale o artigianale (Alimentari, Tessili, Calzature, Chimiche ed affini, Cartiere, Cartotecniche)		Turistica, commerciale e direzionale		Commercio all'ingrosso	
	CATEGORIE DI INTERVENTO	Urb. Prim. €/mc	Urb. Secon. €/mc	Urb. Prim. €/mq	Urb. Secon. €/mq	Urb. Prim. €/mq	Urb. Secon.a €/mq	Urb. Prim. €/mc	Urb. Secon. €/mc	Urb. Prim. €/mq	Urb. Secon. €/mq
1	Interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia conservativa, mutamento d'uso rilevante	3,13	9,04	4,17	3,82	4,52	3,82	3,94	1,97	7,34	2,18
2	Interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva	10,24	29,58	13,65	12,51	14,79	12,51	12,88	6,44	24,05	7,14

**ALLEGATO B - COSTO DI COSTRUZIONE art. 185 LR 65/2014**

<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b>			
Parametro di riferimento: Superficie Complessiva SCom Art.14 DPGR 39/R/2048			
	Costo base destinazione d'uso residenziale	Costo base destinazione d'uso turistica, commerciale o direzionale	Costo base destinazione d'uso commercio all'ingrosso
	€/mq	€/mq	-
Tutte le categorie di intervento ad eccezione di quelle previste nella riga seguente	288,49	63,25	esente
ristrutturazione edilizia (importo riga superiore già abbattuto del 70%, ai sensi dell'art. 185 co.5 Lr 65/2014)	86,55	18,98	esente

<b>PERCENTUALI DI RIDUZIONE DA APPLICARE AL COSTO DI COSTRUZIONE</b>		
Destinazione residenziale abitazioni aventi	Superficie utile SU superiore a mq. 160 e Superficie accessoria SA uguale o superiore a 60 mq	8%
	Superficie utile SU compresa tra mq. 160 e mq. 130 e Superficie accessoria SA uguale o inferiore a 55 mq	7%
	Superficie utile SU compresa tra mq. 130 e mq. 110 e Superficie accessoria SA uguale o inferiore a 50 mq	7%
	Superficie utile SU compresa tra mq. 110 e mq. 95 e Superficie accessoria SA uguale o inferiore a 45 mq	6%
	Superficie utile SU inferiore a mq. 95 e Superficie accessoria SA uguale o inferiore a 40 mq	6%
	caratteristiche di lusso (DM 2 agosto 1969)	10%
Destinazione commerciale, turistico e direzionale	Costruzioni con destinazione commerciale o direzionale	10%
	Costruzioni con destinazione turistica	10%
infrastrutture ed impianti, piscine od altri impianti sportivi, depositi merci a cielo aperto nonché tutte le trasformazioni permanenti di suolo inedificato a carattere privato che non determinano Superficie Utile		10%

**ALLEGATO B BIS - COSTO DI COSTRUZIONE con riduzione art.188 comma 3 bis LR 65/2014**

<b>COSTO DI COSTRUZIONE con riduzione art.188 comma 3 bis LR 65/2014 (importi allegato B ridotti del 20%)</b>			
Parametro di riferimento: Superficie Complessiva SCom Art.14 DPGR 39/R/2048			
	Costo base destinazione d'uso residenziale	Costo base destinazione d'uso turistica, commerciale o direzionale	Commercio all'ingrosso
	€/mq	€/mq	-
Tutte le categorie di intervento ad eccezione di quelle previste nella riga seguente	230,79	50,60	esente
ristrutturazione edilizia (importo riga superiore già abbattuto del 70%, ai sensi dell'art. 185 co.5 Lr 65/2014)	69,24	15,18	esente

<b>PERCENTUALI DI RIDUZIONE DA APPLICARE AL COSTO DI COSTRUZIONE</b>		
Destinazione residenziale abitazioni aventi	Superficie utile SU superiore a mq. 160 e Superficie accessoria SA uguale o superiore a 60 mq	8%
	Superficie utile SU compresa tra mq. 160 e mq. 130 e Superficie accessoria SA uguale o inferiore a 55 mq	7%
	Superficie utile SU compresa tra mq. 130 e mq. 110 e Superficie accessoria SA uguale o inferiore a 50 mq	7%
	Superficie utile SU compresa tra mq. 110 e mq. 95 e Superficie accessoria SA uguale o inferiore a 45 mq	6%
	Superficie utile SU inferiore a mq. 95 e Superficie accessoria SA uguale o inferiore a 40 mq	6%
	caratteristiche di lusso (DM 2 agosto 1969)	10%
	Costruzioni con destinazione commerciale o direzionale	10%
Destinazione commerciale, turistico e direzionale	Costruzioni con destinazione turistica	10%
infrastrutture ed impianti, piscine od altri impianti sportivi, depositi merci a cielo aperto nonché tutte le trasformazioni permanenti di suolo inedificato a carattere privato che non determinano Superficie Utile		10%

**ALLEGATO C - ONERI VERDI art.83 comma 5 LR 65/2014**

ONERI VERDI art.83 comma 5 LR 65/2014				
	DESTINAZIONI D'USO	Residenziale	Industriale o artigianale	Turistica, commerciale e direzionale
		Parametro VE	Parametro SE	Parametro VE
	CATEGORIE DI INTERVENTO	€/mc	€/mq	€/mc
1	mutamento d'uso rilevante verso	50,82	22,14	11,40

## **ALLEGATO D - CONTRIBUTI PER INTERVENTI ESEGUITI DA SOGGETTI NON IAP**

<b>CONTRIBUTI PER INTERVENTI ESEGUITI DA SOGGETTI NON IAP</b>			
	CATEGORIE DI INTERVENTO	parametro di riferimento	€/mq
1	Interventi di restauro (art.71 co.1 lett.b) LR 65/2014) e ristrutturazione edilizia conservativa (art.71 co.1 lett.c) LR 65/2014)	Superficie Coperta SC x	9,99
2	Interventi di sostituzione edilizia (art.71 co.1 lett.l) LR 65/2014)) ristrutturazione edilizia ricostruttiva (art.71 co.1 lett.h) LR 65/2014)) ripristino di edifici crollati o demoliti (art.71 co.1 lett.i) LR 65/2014))	Superficie Coperta SC x	32,70
3	Interventi di nuova edificazione di annessi agricoli (art.73 LR 65/2014) addizione volumetrica (art.71 CO.1 lett.g) LR 65/2014)	Superficie Coperta SC x	51,48
4	installazioni serre e manufatti permanenti (art.70 co.3 lett.b) LR 65/2014)	Superficie Coperta SC x	43,76
5	installazioni serre e manufatti aziendali per più di due anni (art.70 co.3 lett.a) LR 65/2014) e installazione di manufatti amatoriali (art.78 LR 65/2014)	Superficie Coperta SC x	36,04
6	piscine e altri impianti sportivi (art.71 co.1 lett.m) LR 65/2014)	Superficie specchio acqua e solarium x Superficie campo sportivo x	4,43

## ALLEGATO E - SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE PER DERURALIZZAZIONE

### SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE PER DERURALIZZAZIONE

redatto ai sensi della LR 65/2014, art. 83 e ai sensi dell'art. 53 delle NTA del Piano Operativo

#### Premesso

- che il/i Sig./Sigg è/sono proprietario/i dei seguenti immobili ubicati nel Comune di Borgo San Lorenzo, in ..... e nello specifico i seguenti terreni agricoli distinti al Catasto terreni del detto Comune per una superficie totale di mq .....

Foglio	Particella	Qualità	Superficie mq.

nonché i seguenti fabbricati rurali distinti al Catasto fabbricati del detto Comune:

Foglio	Particella	Subalterno	Destinazione

- che i terreni in questione, secondo il Piano Operativo, hanno la seguente destinazione urbanistica.....;
- che il/i sottoscritto/i dichiara/dichiarano di non essere in possesso della qualifica di imprenditore/i agricolo/i; (*oppure*)
- che il/i sottoscritto/i dichiara/dichiarano di essere in possesso della qualifica di imprenditore/i agricolo/i che mantiene/mantengono in produzione superfici fondiarie minime inferiori a quanto previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sulla base dei criteri e dei parametri definiti dal regolamento regionale 63/R/2016;
- che il/i sottoscritto/i ha/hanno intenzione ai sensi dell'art. 83 della LR 65/2014 di modificare la destinazione d'uso agricola del/i fabbricato/i rurale/i non più utilizzabile/i ai fini agricoli rappresentato/i nel Foglio di mappa n. .... p.lla ..... trasformandolo/i in (*civile abitazione o annesso civile o altro*) e di destinare allo/agli stesso/i un'area di pertinenza di dimensione superiore ad un ettaro;
- che ai sensi dell'art. 83 cc. 1 e 4 della LR 65/2014 la realizzazione dell'intervento di cui al punto precedente è consentita previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale, che individua le aree di pertinenza degli edifici o delle singole unità immobiliari da deruralizzare;
- che questo atto deve essere registrato e trascritto nei registri immobiliari a favore del Comune di Borgo San Lorenzo a carico del/i sottoscritto/i.

Tutto ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, il/i sottoscritto/i

#### SI OBBLIGA/OBBLIGANO

per se stessi e per i loro aventi causa a rispettare tutto quanto previsto ai seguenti articoli.

#### Art. 1

Il/i sottoscritto/i si impegna/impegnano affinché il progetto edilizio per deruralizzare il/i fabbricato/i rappresentato/i nel Foglio di mappa n. .... p.lla ....., subalterno ....., ai sensi dell'art. 83 c.

3 della LR 65/2014:

- definisca il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza del/i fabbricato/i stesso/i, rappresentate nel foglio di mappa catastale n. .... particelle n. .... di dimensione totale pari a mq.....e individuate in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, così come rappresentato con perimetrazione in colore rosso nella planimetria che si allega al presente atto alla lettera "A";
- attribuisca a ciascuna area di pertinenza un edificio o una unità immobiliare in modo che l'intera porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile corrisponda alla superficie totale delle aree di pertinenza individuate.

II/I sottoscritto/i si impegna/impegnano inoltre a presentare, insieme al progetto edilizio di deruralizzazione, il progetto degli interventi di sistemazione ambientale da realizzare nelle succitate aree di pertinenza, costituito da:

- la documentazione necessaria ad individuare, descrivere e valutare gli interventi di sistemazione ambientale da realizzare, costituita da: elaborati grafici, particolari esecutivi, documentazione fotografica;
- il computo metrico estimativo degli interventi di sistemazione ambientale di cui al punto precedente, contabilizzato in base al "prezzario lavori pubblici" della Regione Toscana e, ove mancanti, ai prezzi correnti al momento della presentazione per un totale di € .....

#### **Art. 2**

II/I sottoscritto/i si impegna/impegnano a non alienare separatamente il/i fabbricato/i oggetto/i di questo atto dalla/e sua/e area/e di pertinenza per la durata del presente atto, pari a 10 anni.

#### **Art. 3**

II/I sottoscritto/i si impegna/impegnano ad effettuare entro il termine di validità del presente atto, pari a 10 anni, tutti gli interventi di sistemazione ambientale collegati al progetto edilizio di deruralizzazione del/i fabbricato/i di cui all'art. 1, di seguito elencati e atti a garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale esistenti, di seguito elencati:

*(mettere elenco interventi di sistemazione ambientale)*

Nel caso in cui le spese per la sistemazione ambientale da sostenere nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo, risultino inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi dell'art. 83 c. 5 della LR 65/2014, è dovuta al Comune la relativa differenza. Viceversa qualora tali spese risultino superiori agli oneri da corrispondere ai sensi dell'art. 83 c. 5 della LR 65/2014, nulla è dovuto al/i sottoscritto/i per la relativa differenza.

#### **Art. 4**

II/I sottoscritto/i si impegna/impegnano ad effettuare per tutto il periodo di durata del presente atto, pari a 10 anni, interventi di manutenzione periodica annuali per garantire l'efficienza degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 3 e la gestione dell'intera area di pertinenza.

#### **Art. 5**

II/I sottoscritto/i deposita/depositano ai sensi dell'art. 83 c. 4 della LR 65/2014 a favore dell'Amministrazione comunale, contestualmente al presente atto, la seguente garanzia per gli interventi di sistemazione ambientale dell'art. 3: fidejussione bancaria/assicurativa di € ..... emessa da..... in data ..... da rinnovare per tutto il periodo di validità del presente atto, pari a 10 anni, e comunque fino all'espletamento di tutti gli obblighi assunti nell'art. 3. L'importo della fideiussione di cui sopra corrisponde all'importo presunto degli interventi di sistemazione ambientale da realizzare nel primo decennio ed è desunto sulla base del computo metrico estimativo facente parte del progetto degli stessi e allegato al presente atto alla lettera "B". La fidejussione prestata obbliga il fidejussore ad eseguire il pagamento oggetto della fidejussione senza la previa escusione del debitore principale, a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, senza possibilità per il fidejussore di porre eccezioni di sorta ed in particolare quelle di cui agli artt. 1939, 1944, 1945 e 1957 c.c.. In caso di inadempimento agli obblighi di cui sopra e salvo il comprovato caso di forza maggiore accertato dall'Amministrazione comunale, quest'ultima, a suo insindacabile giudizio, potrà, o incamerare la polizza fidejussoria a titolo di penale, o provvedere direttamente, rivalendosi sulla garanzia fidejussoria stessa, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte della proprietà e con pieno diritto ad adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia fidejussoria.

Lo svincolo della fidejussione avverrà entro 60 giorni dalla comunicazione effettuata da parte degli obbligati all'Amministrazione comunale, dell'effettivo espletamento di tutti gli obblighi assunti nell'art. 3. Tale comunicazione, che l'Amministrazione comunale si riserva di verificare, dovrà essere accompagnata dalla relazione, corredata da documentazione fotografica idonea, redatta da tecnico abilitato laddove si tratti di opere edilizie che presuppongano la presenza di un direttore dei lavori, dalla quale risulti l'avvenuta esecuzione a

regola d'arte di tutti gli interventi previsti.

**Art. 6**

In caso di trasferimento a successori o aventi causa per il periodo di validità del presente atto, il nuovo proprietario subentra a tutti gli effetti, senza eccezione alcuna, nella posizione giuridica dell'attuale proprietario relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi derivanti dagli atti richiamati nei precedenti articoli e dal presente atto d'obbligo unilaterale.

Nel tal caso, nell'atto di trasferimento della proprietà dovrà essere esplicitamente richiamato il presente atto d'obbligo unilaterale e l'acquirente dovrà specificatamente accettare tutti gli impegni assunti dal precedente proprietario. L'alienante dovrà comunicare entro 30 giorni dalla stipula del contratto all'Amministrazione comunale il mutamento di proprietà e l'acquirente dovrà, nello stesso termine, prestare le fidejussioni previste dal presente atto d'obbligo a suo nome.

**Art. 7**

Il/i sottoscritto/i assicura/no di non avere contratto precedentemente al presente atto obbligazioni od oneri incompatibili con gli impegni di cui al presente atto unilaterale d'obbligo.

**Art. 8**

Il presente atto è redatto, registrato e trascritto nei Registri Immobiliari a favore del Comune di Borgo San Lorenzo a cura e spese del/i sottoscritto/i. Per eventuali controversie che potessero derivare dal presente atto, sarà competente il Foro di Firenze.

## ALLEGATO F - SANZIONI PAESAGGISTICHE

<b>SANZIONI PAESAGGISTICHE</b>			
		<i>Edificio recente / pertinenza recente</i>	<i>Edificio storico<sup>1</sup> / pertinenza storica<sup>2</sup></i>
1	Realizzazione di logge e/o portici rientranti nella casistica di cui al punto 2 della Circolare MIBAC n. 33/2009 (sono esclusi i balconi che rientrano nel punto 6).	€ 1.000 + €/mq 15 oltre 10 mq	€ 1.500 + €/mq 30 oltre 10 mq
2	Realizzazione di superfici utili ad esclusione di quelle previste al punto 1.	€ 1.000 + €/mq 15	€ 1.500 + €/mq 30
3	Realizzazione di volumi tecnici rientranti nella casistica di cui al punto 5 della Circolare MIBAC n. 33/2009.	€/mc 15	€/mc 25
4	Realizzazione di volumi ad esclusione di quelli previsti al punto 3.	€/mc 25	€/mc 45
5	Opere comportanti variazioni alla sagoma del fabbricato, diverse dal punto 1.	€ 1.000	€ 1.500
6	Opere comportanti variazioni ai prospetti, coperture e lastrici solari	€ 1000	€ 1500
7	Opere comportanti variazioni alle sistemazioni esterne del fabbricato	€ 500	€ 750
8	Alterazione del suolo per realizzazione attrezzature sportive	€/mq 18	€/mq 30
9	Realizzazione di invasi ed altri attingimenti idrici	€ 1.000	-
10	Realizzazione di strade e piazzali	€/mq 5	€/mq 10
11	Realizzazione di manufatti realizzati con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie	€/mq 15	€/mq 20
12	Per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica.	€ 1.000	€ 2.000

**N.B.:** L'importo minimo della sanzione è di €1.000,00, anche nel caso in cui la somma delle sanzioni dovute risulti inferiore. In caso di cumulo delle precedenti sanzioni per interventi di differenti tipologie, la sanzione massima non potrà essere superiore a € 3.000,00, ad eccezione delle sanzioni dovute per interventi che comportano la creazione di superfici utili e/o volumi.

1. Per "edificio storico" in tabella si intendono gli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici, come individuati al punto 6 della Circolare del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo n.42/2017 ovvero antecedente alla data del 31 dicembre 1945.

2. Per "pertinenza storica" si intende lo spazio scoperto connesso agli edifici storici di cui alla nota 1