



**COMUNE DI MONTERIGGIONI**  
**PROVINCIA DI SIENA**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

revisionato in data:

28 novembre 2007

15 ottobre 2008

30 ottobre 2009

## **PARTE PRIMA**

### **Disposizioni generali**

Il presente regolamento è redatto ai sensi del testo unico dell' edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 64 della L.R. 1 del 3 gennaio 2005.

#### **Art.1. contenuti e finalità del regolamento edilizio**

1.1. Ciò premesso il presente regolamento edilizio detta norme riguardanti le attività che comportano la trasformazione, la modificazione e la conservazione delle risorse essenziali del territorio e concorre con gli strumenti urbanistici generali (il piano strutturale e il regolamento urbanistico) e i piani attuativi, e nel rispetto di tutte le norme, nazionali e regionali, alla tutela delle stesse.

Sono risorse essenziali del territorio, così come definite dall'art.3, co.2 della L.R.1/2005, le risorse naturali, la città e il sistema degli insediamenti, il paesaggio, i documenti materiali della cultura, il sistema infrastrutturale e tecnologico.

1.2. Il presente regolamento edilizio è ispirato a criteri di snellezza delle procedure e al principio della responsabilità degli operatori pubblici, dei professionisti e delle figure incaricate dell'esecuzione dell'opera, mediante l'esplicitazione dei compiti e dei controlli nelle diverse fasi del processo edilizio, nell'intento di conseguire la migliore qualità dei progetti nel quadro di una permanente ricerca della qualità architettonica degli edifici, degli spazi pubblici e del territorio aperto.

1.3. Il presente regolamento edilizio integra la normativa urbanistico edilizia nazionale e regionale e le norme del regolamento urbanistico; in tal senso esso contiene:

- disposizioni di carattere obbligatorio desunte da leggi e da normative di carattere nazionale e regionale;
- disposizioni obbligatorie ma con carattere ed interesse eminentemente locale o legate alla problematica urbanistica ed edilizia comunale, alla sua organizzazione e alla sua gestione.

1.4. Il presente regolamento edilizio è articolato in tre parti:

- parte prima: disposizioni generali;
- parte seconda: definizioni urbanistico - edilizie;
- parte terza: procedimenti delle istanze;

#### **Art.2. relazione tra il regolamento edilizio e il regolamento urbanistico**

Ogni azione progettuale che comporta la trasformazione, la modificazione e la conservazione delle risorse essenziali del territorio viene orientata dal regolamento urbanistico, che, oltre ad individuare le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi relativi ai processi di trasformazione del territorio comunale, disciplina l'uso del suolo e individua le procedure. Il regolamento edilizio integra e completa questa disciplina per l'attuazione degli interventi e, al tempo stesso, stabilisce le regole del costruire.

### **Art.3. efficacia del regolamento edilizio**

3.1. Il presente regolamento edilizio trae la sua efficacia nel permanere della corretta relazione tra lo stesso e il regolamento urbanistico.

3.2. Per quanto riguarda le disposizioni di carattere igienico-sanitario di attività ricettive e somministrazione sono soggette alla disciplina del regolamento di igiene.

### **Art.4. disposizioni di servizio relative all'applicazione delle norme contenute nel regolamento edilizio**

Per quanto concerne questioni di interpretazione autentica del presente regolamento si seguiranno le norme statutarie e regolamentari in vigore.

### **Art.5. commissioni consultive**

5.1. Il Comune a tutela degli interessi dei singoli cittadini e degli interessi pubblici e collettivi, si avvale degli strumenti dello sportello unico e degli organi consultivi tecnici.

5.2. Gli organi consultivi tecnici del Servizio Assetto del territorio ed Attività Produttive sono la Commissione Edilizia e la Commissione per il Paesaggio che esprimono pareri motivati, prevalentemente sulla qualità architettonica degli edifici e degli spazi pubblici, sulla qualità funzionale e tecnologica dei manufatti, sulla qualità dell'inserimento di qualsiasi costruzione nel territorio aperto ferma restando la competenza esclusiva del responsabile del procedimento circa l'accertamento della conformità alle norme vigenti.

#### 5.3. composizione commissione edilizia

1. Il Responsabile del Servizio con funzioni di Presidente. Nel caso di impedimento a partecipare il Responsabile del Servizio o il Segretario Comunale possono individuare un dipendente del Servizio Assetto del Territorio come Presidente delegato per la singola seduta;

2. Un Architetto;

3. Un Ingegnere civile;

4. Un Geologo;

5. Un Geometra o un Perito Edile;

I membri di cui ai punti 2, 3, 4, 5, sono nominati dal Sindaco tra i professionisti individuati dalle terne degli ordini/collegi professionali o che, in risposta ad apposito bando, si siano dichiarati disponibili ed abbiano inviato il proprio curriculum in cui siano indicati, tra l'altro:

- anzianità di iscrizione al proprio albo professionale;

- specializzazioni conseguite in ambito urbanistico, edilizio o affini;

- incarichi di natura urbanistica o affine per pubbliche amministrazioni;

- mandati regolarmente svolti come membri di commissioni tecnico-consultive presso pubbliche amministrazioni;

- attività di ricerca e di consulenza svolte in campo urbanistico o affine.

I singoli membri della Commissione Edilizia rimangono in carica per un periodo pari al mandato amministrativo del Sindaco, ed i suoi membri di nomina, a qualsiasi titolo, non

possono essere rinnovati e comunque non possono essere nominati ex componenti della Commissione per il Paesaggio quando complessivamente si possa superare un periodo consecutivo pari al mandato amministrativo del Sindaco.

Alla scadenza del 50% del periodo verrà effettuata dall'Amministrazione Comunale una verifica con l'eventuale riconferma o meno del singolo membro per la restante parte del mandato

Il regime di prorogatio non può andare oltre 6 mesi dalla scadenza naturale .

Non possono far parte della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti, i discendenti e gli affini di 1° grado, l'adottante e l'adottato di altro membro della Commissione.

Per problemi di speciale importanza il Presidente della commissione, sentita l'Amministrazione Comunale nella persona del Sindaco o Assessore da lui delegato, può invitare ad assistere alle adunanze, senza diritto di voto, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

Le funzioni di Segretario sono svolte da un dipendente dell'Ufficio Tecnico Comunale, designato di volta in volta dal responsabile del servizio Assetto del Territorio e Attività Produttive.

#### 5.4. composizione commissione per il paesaggio

La Commissione per il Paesaggio, nominata ai sensi dell'art. 89 della L.R. 1/2005 è composta da n° 3 membri, nominati dal Consiglio Comunale e scelti tra gli esperti in materia paesistica ed ambientale da scegliersi fra i possessori dei seguenti requisiti:

a) Architetti, Ingegneri, Agronomi e forestali, geologi, iscritti da almeno cinque anni agli albi dei rispettivi ordini professionali ovvero in possesso di diploma post-universitario di specializzazione in materia paesaggistico-ambientale.

b) Professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, ambientali, paesaggistiche e urbanistiche ed agronomiche.

c) Dipendenti dello Stato e degli Enti Pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a) o in possesso dei titoli di studio richiesti per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a tre anni, di una struttura organizzativa dell'Amministrazione Pubblica con competenze in materia paesaggistica ed ambientale.

I membri di cui sopra sono nominati dal Consiglio Comunale tra i professionisti individuati dalle terne degli ordini/collegi professionali o che, in risposta ad apposito bando, si siano dichiarati disponibili ed abbiano inviato il proprio curriculum e siano in possesso di specifici titoli di esperienza e professionalità di cui alla Legislazione vigente.

La votazione deve avvenire a scrutinio segreto e ogni consigliere può esprimere un voto pari ai 2/3 dei componenti il futuro organismo.

All'interno dei propri membri la Commissione per il Paesaggio individua ad ogni Seduta il Presidente.

Partecipa alle sedute con funzioni di Segretario un dipendente dell'Ufficio Tecnico Comunale, designato di volta in volta dal Presidente.

Il Presidente può richiedere, durante l'esame, la presenza di chi ha effettuato l'istruttoria delle pratiche.

Come per la Commissione Edilizia i singoli membri della Commissione per il paesaggio rimangono in carica per un periodo pari al mandato amministrativo del Sindaco, ed i suoi membri non possono essere rinnovati e comunque non possono essere nominati ex componenti della Commissione Edilizia quando complessivamente si possa superare un periodo consecutivo pari al mandato amministrativo del Sindaco..

A metà del mandato verrà effettuata dall'Amministrazione Comunale una verifica con l'eventuale riconferma o meno del singolo membro per la restante parte del mandato

Il regime di prorogatio non può andare oltre 6 mesi dalla scadenza naturale .

#### 5.5. attribuzioni delle commissione

La commissione edilizia ai sensi dell'art. 85 della L.R. 1/2005 è sentita in tutti i procedimenti di rilascio del permesso di costruire, i programmi di miglioramento agricolo ambientale, i piani di lottizzazione, i piani di recupero ed i piani particolareggiati.

La commissione edilizia non è sentita nei seguenti casi:

- nuovo permesso di costruire per il completamento dei lavori non ultimati nel periodo di validità non comportanti modifiche al progetto originario
- varianti in corso d'opera al permesso di costruire non comportante alterazione dei requisiti previsti dal D.M. 05.07.1975 e dei rapporti aereo-illuminanti
- accertamento di conformità non comportante alterazione dei requisiti previsti dal D.M. 05.07.1975 e dei rapporti aereo-illuminanti

La commissione del paesaggio esprime pareri obbligatori in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche, verificando la conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico e nei piani paesaggistici e ne accerta la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo ed alle finalità di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio e la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area .

Rientrano nella fattispecie delle autorizzazioni paesaggistiche gli interventi di cui all'art. 16 (Denuncia di Inizio Attività) e art. 17 (Attività libera) della L.R. n. 39/2005 concernente le disposizioni in materia di energia.

Non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica e pertanto all'esame della commissione per il paesaggio, così come previsto dall'art. 149 del D. Lgs. 42/2004 (modificato dal D. Lgs. 157/2006), gli interventi di seguito elencati:

- 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 l'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) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'art. 142 comma 1) del D. Lgs. 42/2004 e successive modifiche, purchè previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

#### 5.6. funzionamento delle commissioni

La Commissione Edilizia si riunisce nella sede comunale su convocazione del Presidente della Commissione con invito scritto o per posta elettronica.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei componenti la commissione.

I pareri sono resi all'unanimità o a maggioranza dei voti.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame, discussione e votazione dei progetti da essi stessi elaborato o nei quali siano comunque interessati. Essi possono solo essere invitati a fornire chiarimenti. L'osservanza di detta prescrizione deve essere annotata nel verbale della seduta .

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione del parere espresso ed essere firmati dal Presidente, dal Segretario e dai Commissari.

Il parere della Commissione Edilizia è riportato su tutti gli elaborati esaminati e controfirmato dal Presidente e dal Segretario.

## **Art.6. sanzioni sulla mancata applicazione del regolamento edilizio**

6.1. Le infrazioni alle norme del presente regolamento edilizio, quando non sanzionate da specifiche norme statali, regionali e regolamentari, comportano l'applicazione di una sanzione amministrativa. La sanzione amministrativa è graduata, a seconda dell'entità della violazione, da un minimo di 50,00 (cinquanta) euro ad un massimo di 516,46 (CINQUECENTOSEDICI/46) euro ai sensi dell'art.7bis del D.Lgs.267/2000. Le sanzioni amministrative si aggiornano automaticamente secondo le variazioni percentuali dell'indice dei prezzi al consumo, determinate dall'ISTAT, per il mese di novembre sul corrispondente mese dell'anno precedente. Con apposita determina del Dirigente del Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio si definiscono le sanzioni amministrative da applicare alle diverse infrazioni, anche raggruppate per gruppi omogenei, con riferimento alla loro gravità in termini di lesione degli interessi pubblici e collettivi.

6.2. Oltre alla applicazione delle sanzioni pecuniarie, il dirigente del Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio intima, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni, in riferimento alle norme violate, contenute nell'atto entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento.

Il termine può essere eventualmente prorogato, su richiesta dell'interessato, qualora sussistano comprovati motivi.

L'inottemperanza a quanto intimato dal Provvedimento Dirigenziale, entro il termine stabilito, comporterà, a seguito di nuovo accertamento, la applicazione di una ulteriore sanzione pecuniaria nella misura massima stabilita.

## **PARTE SECONDA**

### **Definizioni urbanistico-edilizie**

#### **TITOLO I**

#### **Parametri e indici**

##### **Art.7. definizione parametri urbanistici**

7.1. Per la definizioni dei parametri urbanistici quali: superficie territoriale (st), superficie fondiaria (sf); superficie per opere di urbanizzazione primaria (s1); superficie per opere di urbanizzazione secondaria (s2), superficie minima di intervento (sm); unità immobiliare (ui), unità fondiaria (uf); superficie utile lorda (sul), superficie utile netta (sun), volume, numero dei piani (p), altezza dei piani, altezza dei fronti (hf), altezza dei fabbricati (h), superficie coperta (sc), rapporto massimo di coperta (rc), si rinvia all'art. 13 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

7.2 In relazione allo spessore delle murature perimetrali non computabili ai fini della determinazione della superficie utile netta (sun) si precisa, che qualora nella fase di costruzione di una nuova edificazione ispirata ai principi dell'edilizia sostenibile e del risparmio energetico siano realizzate murature perimetrali superiori ai 45 cm., non saranno computate ai fini del calcolo della SUN purchè l'intervento sia debitamente certificato ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche (certificazione energetica degli edifici).

7.3 Per lo spessore delle murature perimetrali da calcolare ai fini della volumetria massima costruibile si precisa che la misura da prendere a riferimento è di cm. 30 in relazione anche a quanto disciplinato dall'art. 146 della L.R. 1/2005.

7.4 Lo spessore dei solai di calpestio da calcolare ai fini della volumetria massima costruibile è da considerarsi per un massimo di cm. 30.

7.5 I locali ricavati nel sottotetto ed aventi requisiti di locali accessori alle abitazioni vengono computati ai fini del calcolo della SUN.

7.6 La realizzazione di volumi interrati di altezza fino a mt. 2,40 realizzati sotto la proiezione della sagoma del fabbricato non sono computati ai fini della volumetria urbanistica, fatta eccezione per le porzioni di fabbricato emergenti dal piano di campagna.

7.7 Ai fini del calcolo della volumetria urbanistica non sono computabili anche le eventuali corsie interrate per accedere alle autorimesse e il volume interrato fuori dalla proiezione del fabbricato purchè destinato ad autorimesse pertinenziali e servito dalla stessa rampa.

7.8 Non sono comunque computabili ai fini della volumetria urbanistica strutture interrate, al di fuori della proiezione dell'edificio sul terreno, aperte su almeno un lato, prospicienti la strada, di profondità non superiore a mt. 5,00 e di altezza non superiore a mt. 2,40 e destinate al posteggio a pettine di autovetture.

7.9 Sono computabili ai fini della volumetria tutti gli edifici costituenti e di servizio agli impianti di rifornimento ed autolavaggi, considerando che tutte le strutture aperte ed a copertura degli impianti sono computati prendendo a riferimento la superficie coperta per l'altezza diviso due.

7.10 Sono computabili ai fini della volumetria urbanistica e per il conteggio degli oneri tutti i volumi interrati, con altezza superiore a mt. 2,40 o che pur avendo altezza inferiore abbiano destinazione diversa da autorimesse o cantine a servizio di abitazioni. In entrambi i casi la volumetria dovrà essere computata per intero.

#### **Art.8. parametri e standard urbanistici**

Per tutto ciò che riguarda i parametri e standard urbanistici si fa esplicito riferimento all'art. 14 Regolamento Urbanistico e alle vigenti disposizioni legislative in materia.



## **TITOLO II**

### **Tipologia degli interventi edilizi**

#### **Art.9. attività libera ed interventi d'urgenza**

##### 9.1. attività libera

Sono soggette ad attività edilizia libera gli interventi previsti dall'art. 80 della L.R. 1/2005, gli interventi previsti dall'art. 17 della L.R. 39/2005 "Disposizioni in materia di energia" e gli interventi rientranti nella fattispecie dell'art. 6 del D. Lgs. n. 128/2006 (installazione di depositi gpl inferiori a 26 mc.).

Rientrano inoltre nell'attività libera, previa comunicazione al Comune, la posa in opera di tendoni o strutture leggere di copertura, purchè installate per un periodo temporale limitato e per attività saltuarie. L'installazione non deve creare impedimenti in ordine alla sicurezza stradale.

La comunicazione deve contenere la tipologia di struttura da installare, la località interessata ed individuata su apposita planimetria, il periodo temporale, la dichiarazione in ordine alla sicurezza stradale e di idoneità statica oltre all'impegno a rimuovere l'impianto dopo il periodo temporale indicato nella comunicazione.

##### 9.2. interventi eseguiti d'urgenza

Potranno essere eseguite, da parte dei privati, senza domanda preventiva, le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili ad evitare imminenti pericoli o danni.

In tal caso è fatto obbligo ai privati di darne comunicazione e di presentare nei successivi 15 giorni regolare pratica edilizia in relazione alla tipologia dell'intervento.

Nel caso in cui sia accertata l'insussistenza dell'urgenza, la comunicazione sarà sanzionata ai sensi dell'art. 6 del presente regolamento edilizio.

#### **Art. 10. interventi sul patrimonio edilizio esistente ed interventi di nuova costruzione**

10.1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono definiti dal Regolamento Urbanistico

10.2 Si considerano interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica che incidono sulle risorse essenziali del territorio.

Sono da considerarsi interventi di nuova costruzione tutti quelli indicati nell'art. 78 della L.R. 1/2005 con la seguente specifica:

- costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati (es. realizzazione di garage interrati), ovvero l'ampliamento degli edifici esistenti non assimilato alla ristrutturazione edilizia così come definito dall'art. 79 co. 2 lett. d) della L.R. 1/2005;

Gli interventi di nuova costruzione sono altresì disciplinati dal Regolamento Urbanistico in relazione alle modalità tecniche e costruttive da seguire in fase di progettazione.

#### **Art. 11. interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche**

11.1. Tutti gli edifici pubblici o privati in cui ci sia frequenza o permanenza di persone,

qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone diversamente abili.

11.2. Analoga modalità deve essere adottata per gli spazi di pertinenza degli edifici stessi, i parcheggi, i percorsi di accesso, nonché per gli impianti tecnologici sia ad uso collettivo, che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

11.3. Dette disposizioni si applicano anche in assenza di opere edilizie quando vi sia comunque mutamento di destinazione d'uso.

11.4. Le norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche trovano integrale applicazione in ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica mentre, per quanto riguarda i restanti interventi sul patrimonio edilizio esistente, si applicano:

- negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico: negli spazi esterni e nelle parti comuni dell'immobile indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente ai portatori di handicap;
- negli altri edifici: solo in caso di intervento di ristrutturazione edilizia, anche quando parziale, limitatamente allo specifico intervento progettato;
- per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche, per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla L.13/1989.

11.5. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente, in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, specifici elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.

11.6. Gli atti abilitanti le opere edilizie non possono essere rilasciati o asseverati in mancanza della prescritta conformità, limitatamente allo specifico intervento progettato, alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

11.7. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, soggetti al vincolo di cui al D.Lgs.490/1999, quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art.24, co.2 della L.104/1992) può essere conseguita mediante opere provvisorie, come definite dall'art.7 del D.P.R.164/1956, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente. Analoga possibilità è ammessa per gli edifici notificati ai sensi dello stesso decreto legislativo, nonché per gli immobili sottoposti a specifica tutela dagli strumenti urbanistici generali e attuativi.

11.8. Nel territorio comunale si applicano le prescrizioni tecniche per l'eliminazione delle barriere architettoniche contenute nella bozza di regolamento regionale del 24.12.2005 in applicazione dell'art. 37, co. 2°, lett. g) della L.R. 1/2005 così come riportate nell'appendice del presente regolamento.

## **TITOLO III**

### **Tipologia dei piani attuativi**

#### **Art.12. piani attuativi e programmi complessi**

I piani attuativi ed i piani complessi di intervento sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune, così come già definiti dal Regolamento Urbanistico, dalla normativa nazionale in materia e dal titolo V capo IV della L.R. 1/2005.

#### **Art. 13. integrazioni alla disciplina dei piani attuativi**

13.1 Nei piani attuativi qualora non si verifichi l'adesione da parte di tutti i proprietari interessati all'iniziativa si può procedere secondo quanto disposto dall'art. 27 co. 5 della Legge 166/2002: "Il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al Comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione.

Successivamente il sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata.

Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio, in deroga all'articolo 5-bis del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune.

Costituisce elemento essenziale la redazione del piano particellare riguardante l'intero comparto comprensivo dei necessari frazionamenti funzionali alla redazione del piano attuativo: sono pertanto vietati successivi frazionamenti che non siano connessi alla funzionalità del comparto".

13.2. Per i piani attuativi, nel caso di irreperibilità delle aree a standard, il dirigente del Servizio Assetto del Territorio ed Attività Produttive può dichiarare, sulla base di quanto definito dagli strumenti urbanistici generali in merito al bilancio degli standard, e previa verifica analitica da allegarsi al piano attuativo, che lo stesso non necessita di dotazione di standard aggiuntivi, o che gli standard sono reperiti altrove. In tali casi per le opere di urbanizzazione non realizzate sarà versato un corrispettivo il cui importo sarà definito con un atto proprio dall'Amministrazione Comunale.

13.3. Le opere da realizzare in un comparto edilizio, specificatamente individuate come prescrizioni particolari dalle NTA del Regolamento Urbanistico, non si intendono detraibili dai contributi per urbanizzazione dovuti per l'intervento.

13.4 Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare all'interno dei comparti edilizi devono essere comprovate da apposito computo metrico estimativo redatto in base al prezziario sulle opere pubbliche della Regione Toscana. L'importo del computo dei lavori costituisce l'importo massimo detraibile dagli oneri di urbanizzazione primaria per cui le eventuali eccedenze determinate in fase di rilascio del permesso di costruire dovranno essere versate all'amministrazione comunale.

13.5 Le opere di urbanizzazione primaria ricomprese dai piani attuativi sono indicate in convenzione e distinte per fasi funzionali.

La realizzazione delle diverse fasi funzionali determinerà il momento del rilascio del titolo autorizzativo e dell'attestazione di fine lavori ed abitabilità/agibilità.

13.6 La cessione delle aree individuate da apposita planimetria con allegato il piano particellare dovrà avvenire nel termine di tre o cinque anni dalla data di registrazione della convenzione o comunque entro i termini in essa stabiliti.

## **TITOLO IV**

### **Glossario**

#### **Art. 14. glossario della progettazione**

Il glossario della progettazione contiene le declaratorie di alcuni elementi costruttivi e le modalità costruttive degli edifici e delle pertinenze ed i criteri interpretativi di alcune norme o parole chiave della legislazione urbanistico-edilizia e del Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico.

#### **abbaino e finestre a tetto**

Si definisce abbaino quell'elemento accessorio del tetto, finalizzato a renderlo accessibile per le opere di manutenzione, in ottemperanza anche alla normativa prevista dall'art. 82 co. 14 della L.R. 1/2005 e successivo regolamento di attuazione D.P.G.R. 63/2005. Le dimensioni dell'abbaino devono consentire un agevole passo d'uomo e di materiali e devono altresì confrontarsi con la tradizione costruttiva locale.

È ammesso un solo abbaino per tetto, posto sulla falda non prospiciente gli spazi pubblici, ed il colmo dell'abbaino non deve mai superare il colmo del tetto.

L'abbaino può svolgere funzioni di lucernario, al fine di rendere luminosi i sottotetti praticabili, e la superficie vetrata dovrà essere al massimo di mq. 0,80.

Si definiscono finestre a tetto le finestre realizzate in continuità con l'andamento delle falde del tetto stesso.

Nelle aree urbane storiche di cui all'art. 27 e 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico l'installazione di finestre a tetto, per l'aeroilluminazione di locali sottostanti (ad integrazione di finestrate esistenti sulle facciate e per l'accesso alla copertura), è limitata a due finestre per edificio, di misura non superiore a mq.0,60 l'una.

Nelle aree urbane storiche di cui all'art. 27 e 28 delle NTA del Regolamento Urbanistico la presenza o costruzione dell'abbaino è alternativa alla presenza o costruzione di finestre a tetto.

Nelle nuove costruzioni è consentita la realizzazione di una finestra a tetto per ogni unità abitativa posta all'ultimo piano.

#### **abitabilità**

Non è consentita l'abitabilità parziale di immobile oggetto di un singolo permesso a costruire se tutte le opere accessorie previste, comprese quelle inerenti la viabilità e la logistica, non siano state realizzate e collaudate, anche se a garanzia della realizzazione siano state rilasciate regolari garanzie fidejussorie o di altro tipo.

#### **aerazione e illuminazione naturale e artificiale dei locali sia a destinazione civile abitazione che per le abitazioni rurali**

I requisiti di aerazione e illuminazione sono quelli che consentono ad ogni locale di fruire, tramite aperture congrue, in tutte le stagioni, di aerazione adeguata alla sua destinazione, godere di illuminazione naturale diretta e di un idoneo livello del fattore medio di luce diurna.

Gli edifici esistenti, quando oggetto di intervento e limitatamente allo specifico intervento, devono rispettare le prescrizioni e i requisiti di aerazione e illuminazione. E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di interesse architettonico, tipologico e ambientale, ovvero gli edifici definiti dal Regolamento Urbanistico con le caratteristiche di rilevante valore "RV" e di valore "V" per i quali si applica la deroga fino ad 1/14 del rapporto tra superficie pavimentata della stanza e la superficie finestrata.

Gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati e realizzati in modo da soddisfare i requisiti di aerazione e illuminazione.

Gli alloggi - fatta eccezione per i monocalci - non dovranno avere affacci o aperture unicamente su una stessa parete, in modo che sia garantita la ventilazione trasversale o d'angolo, e le stesse dovranno prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di dimensioni regolamentari;

Le superfici finestrate apribili delle pareti esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento dei locali medesimi.

Negli edifici nuovi od oggetto di ristrutturazione, qualora per motivi architettonici o per impedimenti dovuti alle norme degli edifici inclusi nelle schede del patrimonio edilizio esistente, non sia possibile dare aerazione ed illuminazione naturale ai bagni, questi devono essere dotati di adeguato impianto di aerazione forzata.

### **aggetti di gronda, canali di gronda e pluviali**

Edifici esistenti

Gli aggetti di gronda i canali ed i pluviali dovranno essere realizzati in conformità al Regolamento Urbanistico, precisando che le regole ivi definitive sono prescrittive per gli edifici esistenti classificati di RV, V e SV, mentre hanno valore di semplice orientamento per tutti gli altri edifici.

Edifici di nuova costruzione

Negli edifici di nuova costruzione, l'aggetto di gronda, ove previsto, potrà essere realizzato attraverso tecnologie e materiali tradizionali (travetti in legno con impalcato in cotto, mezzane in legno etc.) ovvero attraverso la realizzazione di strutture in tecnologie contemporanee (gronde interamente in cemento, ovvero nel caso di utilizzo, anche di tavelle o tavelloni in laterizio questi andranno comunque intonacati e tinteggiati) e dovrà essere proporzionato con le dimensioni del fabbricato e col tipo di copertura adottato ed in particolare, in tipologie di tetto a capanna, in corrispondenza dei timpani è ammesso un aggetto di gronda massimo di cm 15 (fatti salvi gli edifici specialistici).

I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere realizzati in lamiera di rame, o in lamiera verniciata, di sezione circolare o scatolare. Non è consentito l'utilizzo di elementi in materiali plastici.

Negli edifici di nuova costruzione individuati dall'art. 55 del Piano Strutturale è consentito l'utilizzo di canali e pluviali in acciaio od altro materiale metallico.

I pluviali posti su facciate prospettanti vie o spazi pubblici, ad esclusione degli edifici con murature portanti e/o in pietra, dovranno essere preferibilmente contenuti entro la muratura nel loro tratto terminale per un'altezza, misurata dal marciapiede o dalla quota

stradale, pari a quella del primo interpiano. Nel punto di inserimento entro la muratura dovranno essere posti in opera opportuni gocciolatoi. Negli altri casi è ammesso l'utilizzo di terminali di pluviali in ghisa.

### **agibilità**

non è consentita l'agibilità parziale di immobile oggetto di un singolo permesso a costruire se tutte le opere accessorie previste, comprese quelle inerenti la viabilità e la logistica, non siano state realizzate e collaudate, anche se a garanzia della realizzazione siano state rilasciate regolari garanzie fidejussorie o di altro tipo.

### **allineamento della costruzione**

Si definisce allineamento della costruzione, la linea lungo la quale sono disposte al suolo le costruzioni ed i manufatti in genere. L'allineamento, quando non riportato sugli strumenti urbanistici generali e attuativi, dovrà privilegiare il tracciato a partire dagli edifici esistenti adiacenti ai fini della configurazione di una cortina muraria unitaria.

### **alloggio non abitabile**

Un alloggio si ritiene non abitabile quando non risulta in possesso dei requisiti igienico-sanitari previsti per la civile abitazione e quando risulta in fase di ristrutturazione totale che ne impedisca l'uso cui è destinato.

### **altezza minima dei locali**

L'altezza dei locali è caratteristica correlata alla disponibilità di adeguate cubature d'aria.

Per i locali destinati alla residenza civile e rurale, l'altezza non deve essere minore di m.2,70.

Per i locali destinati alle attività industriali artigianali commerciali (al netto di qualunque tipo di impianto o controsoffittatura) l'altezza non deve essere minore di m.3.00.

Per i locali destinati ad uso direzionale l'altezza non deve essere minore di mt. 2,70.

Per i locali accessori e specificatamente bagni, antibagni, cantine l'altezza può essere ridotta a m.2,40.

Nel caso di locali destinati alla residenza con soffitto non orizzontale, l'altezza media non deve essere inferiore a m.2,70 e la minima altezza non deve essere mai inferiore a mt. 2,20 negli edifici classificati con **RV**, **V** e mt. 2,40 in tutti gli altri edifici.

Nel caso di soffitti orizzontali che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a m. 2,40; in quest'ultimo caso la superficie del locale la cui altezza è uguale o superiore a m. 2,70 non può essere inferiore ai 2/3 del totale e comunque l'altezza media non deve essere inferiore a m.2,70.

Negli edifici classificati RV e V è consentito di derogare all'altezza media fino ad un minimo di mt. 2,40, per l'installazione di pannelli radianti a pavimento.

Nei casi in cui è previsto il cambio di destinazione d'uso in artigianale, commerciale e direzionale è possibile concedere la deroga per altezze comunque non inferiori a mt. 2,70.

### **antenne televisive e parabole satellitari**

Le nuove parabole satellitari devono essere installate in maniera da non essere visibili dal piano stradale o da camminamenti di pubblica fruizione.

Le nuove costruzioni o gli edifici oggetto di recupero integrale devono prevedere un impianto centralizzato sia per la TV in chiaro sia per le trasmissioni via satellite.

La posa in opera dovrà seguire i disposti di cui al regolamento di polizia.

### **ampliamenti per adeguamento igienico funzionale**

Gli adeguamenti igienico funzionali possono essere realizzati fino al raggiungimento massimo di 120 mq di Sun per ogni singola unità abitativa. Per unità abitative di superficie superiore ai 120 mq e fino a 150 mq sono consentiti incrementi volumetrici solo per la realizzazione di servizi igienici per una superficie massima di 5 mq. Sono esclusi da detti aumenti le unità abitative frutto di frazionamento intervenuto nei 60 mesi precedenti la richiesta di permesso a costruire.

### **aperture sulle facciate e infissi esterni degli edifici**

Le aperture esterne dovranno essere realizzate in conformità al Regolamento Urbanistico.

In ogni caso, ai fini della sicurezza degli edifici, valgono le seguenti prescrizioni:

- le finestre con parapetto pieno dovranno presentare il davanzale ad un'altezza di almeno 90 cm dalla quota del pavimento interno e comunque la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non dovrà mai risultare inferiore a 110 cm;
- le finestre a tutta altezza e quelle con parapetto pieno di altezza inferiore a quella prescritta precedentemente dovranno essere dotate di parapetti in metallo, per raggiungere un'altezza complessiva non inferiore a 100 cm;
- le finestre, ad eccezione di quelle poste ad altezze inferiori a 150 cm dal calpestio esterno, dovranno presentare vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del locale.

Per gli infissi esterni valgono le seguenti prescrizioni:

- negli edifici di nuova costruzione o sugli edifici esistenti di recente formazione: sono consentiti infissi in legno o metallo verniciato. In tali edifici non sono ammessi vetri a specchio e/ o fumé, fatta esclusione per le grandi pareti vetrate degli edifici non residenziali.
- In ogni caso, per le aperture di garage prospettanti spazi pubblici non è ammesso l'utilizzo di serrande o basculanti in lamiera metallica.

### **balconi e terrazze a sbalzo ed a tasca**

Si definiscono balconi e terrazze a sbalzo quegli elementi aggettanti dall'edificio che costituiscono lo spazio esterno di un alloggio posto ai piani superiori al piano terra.

Si definisce terrazza a tasca quell'elemento ricavato all'interno della sagoma della falde di copertura.



Entrambe tali tipologie sono vietate nel territorio comunale, è invece consentita la tipologia a loggia.

### **camini, canne fumarie e sfiati**

Nelle aree perimetrare ai sensi dell'art. 27 e 28 e sugli edifici del patrimonio edilizio esistente classificati di RV, V e SV e CCA valgono le seguenti modalità costruttive.

Per tutti i comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali e' obbligatorio il restauro conservativo; se ciò non fosse possibile documentare, e' consentita la ricostruzione conservando le forme precedenti ed impiegando le stesse tecniche costruttive.

In questo caso eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentibili previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e soprattutto in relazione alle esigenze di tutela ambientale.

Per la costruzione di nuovi comignoli e' obbligatorio l'uso di forme e ed il rivestimento con materiali tradizionali. Sono da escludersi pertanto canne fumarie e comignoli in materiali diversi dal mattone faccia a vista, e del laterizio intonacato. L'eventuale intonaco della canna fumaria, da stendersi esclusivamente su superfici non faccia a vista, deve essere dipinto dello stesso colore della facciata.

E' altresì consigliabile un conveniente raggruppamento dei comignoli, ed inoltre, in caso di nuovo posizionamento, le canne fumarie devono, per quanto e' possibile, essere collocate ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli. E' normalmente vietato costruire canne da fumo applicate alle parti visibili dello spazio pubblico; potranno essere prese in esame soluzioni esterne anche non tradizionali purché inserite in un progetto generale della facciata e/o delle coperture.

### **canalizzazioni e cavi (gas, elettrici, telefonici, ecc.)**

Nel caso di interventi di restauro o ristrutturazione di un edificio o rifacimento della facciata si dovrà riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica attualmente esposti nel prospetto principale, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi.

Pertanto i criteri guida dovranno essere:

- a) calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie, che non necessariamente corrispondono ai confini della proprietà: per quanto possibile, le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda;
- b) percorsi orizzontali posti, di norma sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.

Comunque e' tollerato nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, che i cavi possano correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia.

In caso di risistemazione del resede o dei marciapiedi, per cui sono necessarie opere di scasso, occorrerà prevedere l'interramento delle linee di fornitura.

Le tubazioni del gas di norma non possono essere installate a vista sulla facciata, se ciò non fosse previsto da norme di sicurezza, devono trovare alloggiamento, per quanto possibile, nelle facciate interne, nascoste alla vista dalla pubblica via e in casi eccezionali, previa specifica autorizzazione, sulla facciata principale; in questo caso

estremo, le tubazioni dovranno essere ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa.

Sulla facciata prospiciente la pubblica via è tollerata solo la tubazione principale che non può superare l'altezza di 50 cm. dalla quota del piano stradale.

La tubazione deve, se possibile, essere installata in una apposita scanalatura. Il contatore del gas di norma deve trovare alloggio in un apposito luogo all'interno dell'edificio.

Se ciò non fosse possibile e' tollerata l'installazione in facciata in una apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata, secondo le norme indicate:

- gli sportelli dovranno essere di norma in ghisa color ferro naturale o colore della facciata;

- su facciate intonacate si ammettono sportelli in plastica a filo, opportunamente trattati per accogliere un intonachino identico a quello di facciata;

- su facciate a mattone faccia a vista o in muratura mista saranno consentiti sportelli con telai in ferro e cornici possibilmente a scomparsa e rivestimento con gli stessi materiali della facciata.

Le condutture dell'acqua, di norma, non possono essere posizionate in facciata, il contatore principale deve trovare alloggio in un apposito luogo all'interno dell'edificio, se ciò non fosse documentariamente possibile, e' consentibile l'installazione in facciata in una apposita nicchia ordinatamente allineata con quella del gas e opportunamente occultata da una chiusura, a filo facciata secondo le norme suindicate che deve essere dipinta dello stesso colore della facciata o della zoccolatura a seconda della posizione.

## **cantieri**

Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e competa i dirigenti, i preposti ed i singolo lavoratori.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, se ubicato in zona cittadina prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producono inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami, ecc.

Il cantiere deve avere porte apribili verso l'interno, munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensioni dei lavori.

Deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne e notturne, dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

Queste segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori e dal responsabile del cantiere.

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e costruita con materiali resistenti alle intemperie e ben leggibile dalla pubblica via con l'indicazione:

- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione e degli estremi dell'atto abilitativo;
- del nominativo del titolare del permesso di costruire/DIA;
- del nome del progettista;
- del nome del calcolatore della struttura;
- del nome del direttore dei lavori;
- del nome del responsabile della sicurezza;
- del nome del progettista e coordinatore in fase di esecuzione della sicurezza;

- dei nomi dei costruttori e dell'assistente del cantiere.

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti copie conformi dei seguenti documenti:

- a) permesso di costruire o DIA firmata e relativi elaborati di progetto;
- b) copia conforme della Denuncia di inizio attività e relativi elaborati di progetto;
- c) per opere in cui viene utilizzato cemento armato, normale, precompresso o prefabbricato, o strutture metalliche, copia del progetto e della relazione vistata dal Genio Civile;
- d) giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
- e) progetto dell'impianto termico e documentazione relativa all'isolamento termico;
- f) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità esecutive del progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

E' vietato gettare materiali di qualsiasi genere sia dai ponti di esercizio, sia dai tetti o dall'interno degli edifici.

I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammassati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati nei luoghi di smaltimento consentiti.

E' fatto assoluto divieto di abbandonare qualsiasi tipo di residuo in ogni area pubblica o privata che non sia espressamente autorizzata.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze.

Il trasporto di materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato. Qualora ciò non si verifici, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

### **controsoffitto e pavimento galleggiante**

Si definisce controsoffitto o pavimento galleggiante le strutture rimovibili realizzate in posizione sottostante l'intradosso del solaio, nel primo caso, o soprastante l'originale pavimento, nel secondo caso, appositamente realizzate per utilizzare lo spazio frapposto come alloggiamento di impianti e connessioni tecnologiche.

Tali strutture non potranno ridurre l'altezza utile dei vani abitabili sotto i minimi previsti per legge.

La loro realizzazione, trattandosi di strutture rimovibili, non interviene nella determinazione del volume urbanistico ai fini del calcolo di contributi dovuti.

### **costruzione**

Si definisce costruzione qualsiasi opera, aperta o chiusa, diretta a trasformare l'area scoperta preesistente, senza alcun riguardo al tipo, alla grandezza e all'ubicazione dei manufatti realizzati, anche se effettuati al di sotto del livello del suolo. Rientrano nel concetto di costruzione non solo le opere murarie, ma anche opere edilizie, non necessariamente infissi al suolo, realizzati in metallo, laminato plastico, legno o altro materiale.

## **deposito gpl**

Fermo restando che l'installazione è normata dal D. Lgs. 128/2006, nelle aree agricole e nelle zone non servite dalla rete di gas comunale, ai fini di provvedere al riscaldamento degli ambienti, sono ammessi depositi in bombole di gpl a servizio di una o più unità immobiliari.

Considerato l'impatto visivo di tali depositi, gli stessi devono essere realizzati alle seguenti condizioni:

- siano posti nelle aree di pertinenza degli edifici alla distanza prevista dalle norme in materia;
- siano interrati in tutto o in parte;
- si limiti al massimo il loro numero, realizzando, quando possibile, 'depositi condominiali' a servizio di più unità immobiliari;
- si eviti introspezione diretta su strade vicinali e poderali e su viste di interesse paesaggistico

## **deruralizzazione**

Sono considerati immobili rurali tutti gli edifici del patrimonio edilizio esistente che alla data dell'entrata in vigore della L.R. 10/1979 non risultavano ancora iscritti al catasto urbano, o che non abbiano conseguito titolo per la deruralizzazione in data successiva e che ricadono in zona agricola e nei nuclei storici ed emergenze puntuali del territorio aperto.

Non sono da considerare rurali gli immobili del patrimonio edilizio esistente compresi all'interno della perimetrazione dei centri abitati delimitati dal vigente RU nelle tavole in scala 1:2.000 ad esclusione di quelli autorizzati attraverso programmi di miglioramento agricolo ambientale.

## **denuncia di inizio attività D.I.A.**

Quando un immobile sia stato oggetto di una DIA, per detto immobile, dopo la comunicazione di inizio lavori, non sarà possibile iniziare una procedura amministrativa finalizzata al rilascio di un permesso a costruire se non saranno trascorsi 18 mesi dalla comunicazione di fine lavori.

## **distanze**

Nel calcolo delle distanze degli edifici dalla sede stradale queste devono essere calcolate dal bordo esterno dell'eventuale marciapiede esistente che, a questo fine, viene calcolato come parte integrante della strada.

Oltre a quanto stabilito dal regolamento urbanistico, ovvero pensiline, tettoie e gronde, non costituiscono distanza dai confini tutti quegli elementi strutturali necessari al consolidamento ed ampliamento di volumetrie.

## **finiture esterne e tinteggiature degli edifici**

Le finiture esterne e la tinteggiatura degli edifici esistenti dovranno essere realizzate in conformità al Regolamento Urbanistico ed alle prescrizioni della Commissione per il Paesaggio.

## **giardini e aree scoperte di pertinenza degli edifici**

Nei centri urbani, la sistemazione e la manutenzione dei giardini e delle aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere orientate a criteri di decoro urbano, trattandosi di luoghi che 'visivamente' dilatano lo spazio pubblico. Pertanto si dovrà porre particolare riguardo alla progettazione.

Nelle aree agricole, la sistemazione e la manutenzione dei giardini e delle aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno privilegiare il ripristino del significato che il mondo vegetale rivestiva per la cultura abitativa rurale.

## **impianto di condizionamento e caldaie**

Nei centri di cui all'art. 27 e 28 e negli edifici del patrimonio edilizio esistente gli impianti di condizionamento devono essere installati in maniera da non essere visibili dalla pubblica via o da camminamenti di pubblica fruizione

La posa in opera dovrà seguire i disposti di cui al regolamento di polizia.

## **impianto di riscaldamento**

Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento.

Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono essere dotati di adeguato sistema di riscaldamento in occasione di qualsiasi intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria.

In ogni caso, le unità immobiliari destinate ad abitazione o alla permanenza continuativa di persone devono essere dotate di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di comfort abitativo considerando tale una temperatura interna di 18°C nella stagione invernale.

Gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati in conformità al D. Lgs. 192/2005 e successivo D. Lgs. 311/2006 recante disposizione correttive.

Per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica è necessaria la certificazione energetica di legge.

La certificazione energetica è inoltre necessaria nei casi individuati con il regolamento di cui al co. 7 art. 23 della L.R. 39/2005.

## **impianto elettrico**

Ogni edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.

Per gli impianti elettrici che, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, siano soggetti all'obbligo della progettazione ai sensi della L.46/1990 e del DPR.447/1991, deve essere depositato, presso il settore Urbanistica, la documentazione tecnica prevista, prima dell'inizio dei relativi lavori.

La dichiarazione di conformità, corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 9, co.5 della L. 46/1990, deve essere depositata, in ogni caso, anche quando non è prescrittivo il deposito del progetto, entro 30 (trenta) giorni dalla ultimazione dei lavori.

### **impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (impianti solari e fotovoltaici)**

E' consentita l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici, previa comunicazione al Comune così come previsto dal D. Lgs. 115/2008, nel caso in cui l'intervento ricada all'interno di aree non sottoposte a vincolo paesaggistico e purchè i pannelli siano aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda ed i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici.

In tal caso la committenza dovrà dichiarare che l'intervento sul manto di copertura non altera gli elementi strutturali della stessa e risulta configurabile come intervento di manutenzione di ordinaria.

Tra la documentazione necessaria ai fini della comunicazione dovrà essere obbligatoriamente presentata una foto inserimento panoramica finalizzata ad attestare il corretto inserimento ambientale e l'assenza di uno dei casi sotto riportati.

Nei casi in cui per l'intervento sia necessario acquisire specifici atti autorizzativi e sia necessaria una verifica di inserimento ambientale (autorizzazione di carattere ambientale, paesaggistico, studio di incidenza ambientale, di tutela del patrimonio storico-artistico, verifica di tutela di specifiche caratteristiche ambientali e del paesaggio rurale e verifica di tutela di specifiche caratteristiche degli edifici) è necessario presentare al Comune la Denuncia di Inizio Attività corredata di tutti gli atti autorizzativi da acquisire a cura del Comune.

In tal caso l'efficacia della Denuncia di Inizio Attività sarà dopo 20 giorni dalla data dell'ultimo atto di assenso purchè sia già stata segnalata la data di inizio dei lavori, l'impresa esecutrice degli stessi e di tutti quei documenti necessari per poter dare corso ai lavori.

Tra la documentazione necessaria a corredo della DIA dovrà essere presentata una o più foto inserimento e/o foto simulazione panoramica, oltre che la conformità con il PIER ed i suoi provvedimenti attuativi che dettano condizioni per assicurare la corretta installazione anche dal lato urbanistico/edilizio.

Sono vietate le installazioni di tali strutture sul manto di copertura di edifici classificati secondo le schede ed i criteri del patrimonio edilizio esistente come edifici di rilevante valore "RV" e di valore "V" e nelle aree classificate "verde privato di valore storico e ambientale" o nelle aree interessate da alberi di alto fusto appartenenti alle specie tipiche del paesaggio locale.

Sono da valutare, caso per caso, in termini di fattibilità le installazioni sul manto di copertura degli edifici compatibili con l'ambiente "CCA" e di scarso valore "SV".

### **infrastrutture ed impianti**

Sono da considerarsi infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, le seguenti opere:

- impianti di trasformazione dell'energia elettrica e del gas metano;
- volumi tecnici di servizio alle reti tecnologiche;

## **isolamento termico degli edifici**

Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici. Il progetto energetico deve essere depositato presso il settore Urbanistica e Programmazione del territorio prima dell'inizio dei relativi lavori .

Gli interventi sugli edifici esistenti, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, regolata nel primo capoverso, che interessino strutture a contatto diretto con l'esterno quali tetto e pareti perimetrali sono sottoposti all'obbligo dell'isolamento termico delle medesime secondo le prescrizioni di legge. La relativa relazione tecnica deve essere depositata presso il settore Urbanistica e Programmazione del territorio prima dell'inizio dei lavori.

## **isolamento acustico degli edifici**

Gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le prescrizioni di legge nonché le altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività.

Gli edifici di nuova costruzione o gli interventi di ristrutturazione sugli edifici esistenti (limitatamente all'intervento progettato), devono essere progettati e costruiti adottando tecniche e materiali atti a garantire sufficienti livelli di isolamento acustico.

In ogni caso, i materiali e le tecniche da impiegare devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori provenienti dalle coperture, anche nel caso di pioggia o grandine
- i rumori provenienti da attività lavorative.

## **loggia**

Si definisce loggia lo spazio coperto di uso esclusivo dell'unità immobiliare, aperto almeno su un lato, ricavato all'interno del perimetro dell'edificio.

Nelle ristrutturazioni edilizie e nelle nuove costruzioni i loggiati posti al piano terra sono calcolati, ai fini del computo del volume urbanistico, al 50% del volume effettivo

## **manti di copertura, profilo della copertura e pendenza del tetto degli edifici**

Nelle aree di cui all'art. 27 e 28 delle NTA del RU e negli edifici del patrimonio edilizio esistente classificati come RV, V, SV e CCA i manti delle coperture a falde esistenti, realizzati con tegole e coppi, devono essere conservati, reintegrati o sostituiti con manti analoghi; allo stesso modo vanno mantenuti e restaurati i lastrici solari dei suddetti edifici e pertanto non è ammesso applicare e lasciare in vista guaine e vernici impermeabilizzanti.

Sugli edifici di nuova costruzione i manti di copertura dovranno essere realizzati, nel

caso di copertura a falde, con i materiali e i colori più idonei ad armonizzarsi con quelli degli edifici circostanti.

In caso di sopraelevazione o di rialzamento del sottotetto, quando previsto dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, è ammessa la ricomposizione della copertura, al fine di trasformare il tetto nella tipologia a due falde o a padiglione. In tal caso devono essere eliminati tutti gli elementi estranei al profilo della copertura.

La pendenza del tetto degli edifici di nuova costruzione non dovrà essere superiore al 30% ad eccezione dei casi nei quali una maggiore inclinazione sia necessaria alla installazione di pannelli per la produzione di energie alternative

In ogni caso, non è ammesso il ribasso di gronda oltre l'intradosso dell'ultimo solaio.

### **portico o porticato**

Si definisce portico la parte dell'edificio delimitata da una serie di pilastri o di colonne, spesso con valore decorativo o a carattere monumentale, che definisce uno spazio coperto, aperto almeno su un lato, che abbia relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello.

Il portico può essere ricavato all'interno dell'edificio o in aderenza ad esso.

Tali strutture sono computati ai fini del volume urbanistico in percentuale del 50% del volume totale di tale struttura.

### **posti auto**

Nelle nuove costruzioni o nel caso di cambio di destinazione d'uso o frazionamento di unità abitative per ogni appartamento devono essere garantiti due posti auto pertinenziali secondo le disposizioni del Regolamento Urbanistico.

Detti posti auto devono avere la misura minima di m. 2,50 per m. 5,00.

I posti auto realizzati all'interno di autorimesse condominiali non possono essere separati da setti o pareti che possano precostituire la realizzazione di garages.

I posti auto a raso pertinenziali possono essere realizzati all'interno del lotto edificabile o in una porzione di terreno immediatamente confinante quando l'individuazione degli stessi è oggettivamente difficoltosa.

In corrispondenza dei posti auto all'aperto sono ammesse le opere necessarie alla schermatura dei medesimi. Dette opere non dovranno verificare nessun parametro e/o indice edilizio o urbanistico quando rispettino integralmente le seguenti condizioni:

- non possono essere adibite ad altra funzione che il mero riparo degli automezzi;
- devono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo, utilizzando strutture astiformi in metallo o legno con copertura in tela, canniccio legno e schermature con essenze autoctone;
- non devono essere delimitate da murature o da altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi per l'intero loro perimetro;
- l'altezza massima non deve essere superiore a m.2,40;



- a profondità del manufatto deve essere limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo assoluto di m. 6;
- non devono comportare la riduzione delle aree permeabili oltre il limite consentito.

### **rifornimento idrico degli edifici**

Ogni edificio residenziale deve essere provvisto di acqua potabile, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per tutti gli occupanti dell'edificio.

L'acqua per uso civile può essere prelevata, oltre che dall'acquedotto comunale, da fonti di approvvigionamento idrico autonomo (pozzo o sorgente). In questo caso dovrà essere dimostrata l'idoneità ad uso potabile prima della autocertificazione della abitabilità.

Ogni edificio, di nuova costruzione o nel caso di ristrutturazione edilizia integrale, si dovrà dotare di una apposita cisterna delle dimensioni minime di 500 lt. per appartamento per la raccolta delle acque meteoriche, acque che dovranno essere canalizzate per l'alimentazione delle cassette dei servizi igienici.

Le acque meteoriche di recupero potranno essere usate anche ai fini irrigui.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere conformi alle norme igienico sanitarie vigenti.

Ciascun appartamento dovrà essere dotato di idoneo serbatoio idrico per l'accumulo di acqua con autoclave per sollevamento.

Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idrosanitario dovrà essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e tale da essere ispezionabili di giunti, apparecchi e dispositivi.

Tra i dispositivi deve essere compresa una apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento (valvola unidirezionale di non ritorno, ecc.).

Inoltre, occorre assumere le cautele necessarie a evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue.

In ogni caso, qualora l'approvvigionamento avvenga da fonti diverse dall'acquedotto (acqua di falda o di sorgente, acque superficiali) dovranno essere effettuate scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascun uso la risorsa più idonea, limitando l'impiego di acqua di falda e di sorgente, considerando la possibilità di differenziare l'erogazione delle acque fra settori diversi (civile, industriale, agricolo).

### **soppalco**

Per soppalco si intende una struttura praticabile ancorata di norma alle murature, finalizzata alla utilizzazione su quote diverse di un ambiente che, pur restando unico e aperto, presenta una altezza tale da consentire la parziale suddivisione orizzontale.

La formazione di soppalchi in ambienti destinati ad abitazione, ufficio e vendita, è ammissibile soltanto ove la porzione del vano principale, libera dal soppalco, mantenga

le caratteristiche di abitabilità/agibilità prescritte dal presente regolamento, cioè che la superficie occupata dal soppalco sia inferiore a 1/3 della superficie dell'intero vano.

I soppalchi che siano destinati ad abitazione, ufficio e vendita debbono rispondere alle caratteristiche prescritte dal presente regolamento per tale tipo di locali. In tal caso la verifica dei requisiti di aereazione ed illuminazione può essere operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di soppalchi con caratteristiche diverse da quelle sopra prescritte, a condizione che l'intervento non ne preveda l'ampliamento e che comunque non comporti peggioramento della situazione preesistente.

I soppalchi, come sopra definiti per gli ambienti destinati ad abitazione, ufficio e vendita, possono essere adibiti ad ambienti di lavoro artigianale o industriale quando presentino le seguenti caratteristiche:

- strutture portanti adeguate al carico che devono sostenere;
- altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non inferiori a mt. 2,70 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un'altezza minima assoluta di cm.220);

#### **sottotetto**

Si definisce sottotetto la parte di volume compresa fra l'ultimo orizzontamento e l'intradosso della copertura.

Nelle nuove costruzioni e nelle sopra-elevazioni l'imposta della falda di copertura non potrà staccarsi ad una quota superiore a cm. 30 dal solaio.

I sottotetti sono esclusi dal calcolo della SUN quando la loro altezza media è inferiore a mt. 2,40.

## **PARTE TERZA**

### **Procedimenti delle istanze**

#### **TITOLO I**

#### **Disposizioni generali sulle istanze**

#### **procedura per il rilascio del permesso di costruire e autorizzazione unica per le attività produttive**

Il rilascio del permesso di costruire verrà effettuato mediante comunicazione al proprietario od avente titolo (in caso di più proprietari dovrà essere comunicato da parte del richiedente il referente unico della pratica per il ricevimento delle comunicazioni), a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, a mezzo notifica o fax. Nella comunicazione saranno indicate le modalità di pagamento dei contributi e le modalità per il ritiro del permesso di costruire.

Il ritiro del permesso di costruire dovrà essere effettuato presso il Servizio Urbanistica Assetto del Territorio e Attività Produttive del Comune dopo che il concessionario abbia assolto agli adempimenti sopra descritti esibendo quietanza di avvenuto pagamento degli oneri ed eventuale polizza fidejussoria.

Qualora il concessionario intenda rinunciare al permesso di costruire dovrà darne comunicazione scritta entro la data di scadenza prevista per il pagamento dei contributi. Per le modalità di pagamento dei contributi il concessionario dovrà attenersi alle modalità indicate al successivo TITOLO II.

#### **procedura per la presentazione della denuncia di inizio attività' e della denuncia di inizio attività' in zona sottoposta a vincolo paesaggistico**

##### ***denuncia di inizio attività'***

Almeno 20 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori il proprietario, o avente titolo, deve presentare tutta la documentazione prevista per legge.

Dovrà essere allegata alla DIA la determinazione dei contributi per urbanizzazione e costo di costruzione calcolati da un progettista abilitato, secondo gli adempimenti indicati al successivo TITOLO II.

Dovrà inoltre essere prodotta tutta la documentazione attestante la regolarità dell'impresa esecutrice dei lavori così come previsto per legge.

Allegato alla Denuncia di Inizio Attività il tecnico abilitato alla determinazione degli oneri, onde agevolare il controllo degli importi dovuti, dovrà presentare la documentazione di seguito trascritta:

##### CALCOLO DEI CONTRIBUTI PER INTERVENTI CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

- Schema planimetrico del calcolo dei volumi con indicazione delle dimensioni in pianta ed in sezione;
- Schema per la determinazione del costo di costruzione

##### CALCOLO DEI CONTRIBUTI PER INTERVENTI CON DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE/TURISTICO/DIREZIONALE

- Schema planimetrico del calcolo dei volumi con indicazione delle dimensioni in pianta ed in sezione;
- Schema per la determinazione del costo di costruzione, nel caso l'edificio comprenda ambienti per attività commerciale/turistico/direzionale in misura inferiore al 25% del fabbricato;

- Computo metrico estimativo redatto in forma di perizia giurata sia per interventi di ristrutturazione che di nuova edificazione che non rientri nei casi previsti al punto precedente;

#### CALCOLO DEI CONTRIBUTI PER INTERVENTI CON DESTINAZIONE D'USO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE/COMMERCIO ALL'INGROSSO

- Schema planimetrico del calcolo delle superfici utili di calpestio con indicazione delle dimensioni in pianta;

#### CALCOLO DEGLI ONERI PER IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI: PISCINE, CAMPI DA TENNIS ECC.

- Computo metrico estimativo redatto in forma di perizia;

#### CALCOLO DEGLI ONERI PER INTERVENTI DI DERURALIZZAZIONE

- Si applicano gli stessi criteri descritti ai precedenti punti da 1) a 3).

### ***denuncia di inizio attività in zona sottoposta a vincolo paesaggistico***

Le procedure per il deposito della Denunce di Inizio Attività in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ed ambientale è la stessa indicata al precedente punto.

La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richieste dalle relative previsione normative.

Per le modalità di pagamento del contributo il titolare della DIA dovrà attenersi alle modalità indicate al successivo TITOLO II.

### **norme relative alla cumulabilità degli interventi**

Quando un immobile sia stato oggetto di una DIA finalizzata alla sistemazione di coperture e/o solai, per detto immobile non sarà possibile iniziare una procedura amministrativa finalizzata al rilascio di un permesso a costruire nei 18 mesi seguenti la comunicazione di fine lavori.

### **fine lavori ed abitabilità/agibilità**

E' fatto obbligo da parte del Direttore dei Lavori attestare contemporaneamente alla dichiarazione di fine lavori la conformità dell'opera al progetto, nei 30 giorni successivi è fatto obbligo al Direttore dei Lavori presentare la certificazione di abitabilità/agibilità delle unità immobiliari, corredata dai seguenti documenti:

- Certificato Prevenzione Incendi del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- Documentazione di conformità dell'impianto elettrico con relativa attestazione della CCIAA in corso di validità;
- Documentazione di conformità degli impianti termico, fognario e idraulico ai sensi della L. 46/90 con relativa attestazione della CCIAA in corso di validità;
- Planimetria di accatastamento al nuovo N.C.E.U.;
- Certificato di accatastamento;
- Certificato di collaudo dell'Ufficio del Genio Civile o dichiarazione che il deposito al Genio Civile non è dovuto;
- Relazione di fine lavori relativa alle strutture depositata presso dell'Ufficio del Genio Civile di Siena;
- Dichiarazione del tecnico relativa all'allaccio alla pubblica fognatura. Nel caso che questa non esista dovrà essere richiesta autorizzazione allo scarico fognario rilasciata dall'Ufficio Ambiente di questa Amministrazione Comunale oppure dichiarazione asseverata attestante che lo scarico esistente non è variato;

- Dichiarazione del tecnico relativa all'allaccio al pubblico acquedotto;
- Dichiarazione per il superamento delle barriere architettoniche
- Copia della domanda presentata all'anagrafe per l'attribuzione della numerazione civica.

## **TITOLO II**

### **modalita' di pagamento e rateizzazione degli oneri per il rilascio del permesso di costruire e presentazione della denuncia di inizio attivita' e prestazione di garanzie fidejussorie**

I contributi per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione possono essere versati in unica soluzione o rateizzati in non più di sei rate semestrali così come previsto dall'art. 126 co. 3 della L.R. 1/2005.

Qualora l'importo complessivo del contributo da pagare sia uguale od inferiore ad € 10.000,00 dovrà essere versato in unica soluzione.

Per importi superiori ad € 10.000,00 il concessionario può avvalersi della rateizzazione in non più di 4 rate semestrali con le modalità di pagamento di seguito indicate.

#### **modalità di pagamento per i permessi di costruire ed autorizzazione unica suap**

La prima od unica rata del contributo dovuto per il permesso di costruire dovrà essere versata entro 30 giorni dalla data di ricevimento della raccomandata, della notifica o del fax di avvenuto rilascio del titolo autorizzativo.

Il mancato versamento nei 30 giorni successivi al ricevimento della raccomandata/notifica o fax comporta la corresponsione delle sanzioni previste per legge.

Nel caso in cui il concessionario si avvalga della rateizzazione del contributo, le date di scadenza della 2<sup>a</sup> 3<sup>a</sup> e 4<sup>a</sup> rata sono comunicate con l'avviso di rilascio del permesso di costruire e la scadenza per il relativo pagamento decorre dalla data di rilascio del permesso di costruire, secondo le modalità di seguito indicate:

1 <sup>a</sup> rata pari al 30% dell'importo totale del contributo entro 30 giorni dalla data di ricevimento della racc./notifica/fax				
2 <sup>a</sup> rata pari al 30%	“	“	“	“ - entro 6 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire
3 <sup>a</sup> rata pari al 20%	“	“	“	“ - entro 12 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire
4 <sup>a</sup> rata pari al 20%	“	“	“	“ - entro 18 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire

Così come previsto dall'art. 126 co.3 gli importi relativi alla 2<sup>a</sup> 3<sup>a</sup> e 4<sup>a</sup> rata dovranno essere garantiti da apposita polizza fidejussoria contenente le clausole riportate nella regolamentazione che di seguito si riporta.

In tutti i casi in cui il titolare del permesso di costruire si avvalga della rateizzazione, dovrà comunque versare il saldo delle rate in scadenze prima della comunicazione di fine lavori.

## **modalita' di pagamento per le denuncie di inizio attivita' o autorizzazione unica suap**

Il pagamento del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione relativi alla D.I.A.. è corrisposto al Comune entro i venti giorni successivi la data di presentazione della stessa.

Nel caso in cui la D.I.A. sia soggetta ad autorizzazione unica da parte dello Sportello Unico per le Attività Produttive il termine dei 20 giorni per il pagamento dei contributi per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione decorrerà dalla data di rilascio della stessa autorizzazione.

Qualora il titolare si avvalga della rateizzazione del contributo, le date di scadenza della 2<sup>a</sup> 3<sup>a</sup> e 4<sup>a</sup> decorrono dalla data di rilascio dell'autorizzazione unica secondo le modalità di seguito indicate:

1<sup>a</sup> rata pari al 30% dell'importo totale degli oneri - entro 20 giorni dalla data di rilascio dell'autorizzazione unica  
2<sup>a</sup> rata pari al 30% " " " " - entro 6 mesi dalla data di rilascio dell'autorizzazione unica  
3<sup>a</sup> rata pari al 20% " " " " - entro 12 mesi dalla data di rilascio dell'autorizzazione unica  
4<sup>a</sup> rata pari al 20% " " " " - entro 18 mesi dalla data di rilascio dell'autorizzazione unica

Il mancato versamento nei venti giorni successivi alla data di presentazione comporta la corresponsione delle sanzioni previste per legge .

Nel caso in cui la D.I.A. venga sospesa in fase di istruttoria, anche il termine per il pagamento potrà essere interrotto e decorrerà nuovamente per intero a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa, salvo nel caso di mancata presentazione del conteggio dei contributi.

Qualora il titolare della DIA si avvalga della rateizzazione del contributo, le date di scadenza della 2<sup>a</sup> 3<sup>a</sup> e 4<sup>a</sup> decorrono dalla data di presentazione delle DIA, secondo le modalità di seguito indicate:

1<sup>a</sup> rata pari al 30% dell'importo totale degli oneri - entro 20 giorni dalla data di presentazione della DIA  
2<sup>a</sup> rata pari al 30% " " " " - entro 6 mesi dalla data di presentazione della DIA  
3<sup>a</sup> rata pari al 20% " " " " - entro 12 mesi dalla data di presentazione della DIA  
4<sup>a</sup> rata pari al 20% " " " " - entro 18 mesi dalla data di presentazione della DIA

In tal caso il professionista dovrà informare il proprietario circa le date di scadenza della 2<sup>a</sup> 3<sup>a</sup> e 4<sup>a</sup> rata.

Gli importi relativi alla 2<sup>a</sup> 3<sup>a</sup> e 4<sup>a</sup> rata dovranno essere garantiti da apposita polizza fidejussoria contenente le clausole riportate nella regolamentazione che di seguito si riporta.

In tutti i casi in cui il titolare di D.I.A. si avvalga della rateizzazione, dovrà comunque versare il saldo delle rate in scadenze prima della comunicazione di fine lavori.

### **prestazione polizza fidejussoria**

Nel caso in cui il concessionario o titolare di DIA si avvalga della rateizzazione degli oneri è tenuto a prestare al Comune idonee garanzie fidejussorie rilasciate da Istituto Bancario o Società di Assicurazioni, che contenga specifiche clausole che prevedano tra l'altro:

- *“il pagamento del risarcimento a prima richiesta e rinunciata ogni eccezione”*
- *“la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale”*
- *“la polizza si intende svincolata solo con la liberatoria da parte del comune e cio' anche quando la fidejussione non venisse rinnovata alla scadenza del termine per qualsiasi motivo o al fidejussore non venisse pagato dal titolare del permesso di costruire il corrispettivo pattuito per la fidejussione”.*

In tal caso, il Comune dopo la scadenza del termine per il pagamento, escute gli importi dovuti dalla polizza fidejussoria e non si applicano le sanzioni previste per Legge

### **accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 della l.r. 1/2005 - rateizzazione degli oneri.**

#### *versamento del contributo dovuto per costo di costruzione*

In unica soluzione all'atto del ritiro del permesso di costruire, ovvero entro 30 giorni dal ricevimento della raccomandata di avvenuto rilascio dello stesso come stabilito per il precedente punto

#### *versamento del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria*

In unica soluzione all'atto del ritiro del permesso di costruire, ovvero entro 30 giorni dal ricevimento della raccomandata di avvenuto rilascio della concessione, per importi inferiori o uguali a € 30.000.

Per importi superiori a € 30.000, gli oneri di urbanizzazione, maggiorati degli interessi legali, possono essere rateizzati nel modo seguente a richiesta dell'interessato:

1^ rata pari al 30% - all'atto del ritiro del permesso di costruire

2^ rata pari al 30% - entro sei mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire

3^ rata pari al 20% - entro dodici mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire

4^ rata pari al 20% - entro diciotto mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire

Agli importi relativi alla 2^ 3^ e 4^ rata, in analogia a quanto stabilito dalla Legge Regionale per il condono edilizio, saranno applicate le maggiorazioni per interessi legali. Le date di scadenza delle rate saranno comunicate al concessionario all'atto del ritiro del permesso di costruire mediante comunicazione scritta. A tal proposito si precisa che le scadenze semestrali decorreranno dalla data di rilascio del permesso. Per garantire il puntuale pagamento delle rate sopra dette ci si attiene a quanto sopra detto .

### **TITOLO III**

#### **determinazione dei contributi per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione**

##### **calcolo per la determinazione del contributo per urbanizzazione**

###### ***nuova edificazione***

*Destinazione d'uso: civile abitazione/commerciale/turistico/direzionale*

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione verrà eseguito moltiplicando i valori relativi al tipo di intervento, desunti dalle tabelle approvate, per il volume urbanistico.

Sono computabili ai fini della volumetria urbanistica e per il conteggio degli oneri tutti i volumi interrati, con altezza superiore a mt. 2,40 o che pur avendo altezza inferiore abbiano destinazione diversa da autorimesse o cantine a servizio di abitazioni. In entrambi i casi la volumetria dovrà essere computata per intero.

Si precisa che tutti gli importi dovranno essere arrotondati all'unità di euro superiore

Nel caso di edilizia convenzionata gli oneri verranno ridotti nella misura del 30%.

Per l'edilizia convenzionata, ove si applichi il metodo edificatorio dell'autocostruzione, gli oneri potranno venire ulteriormente ridotti e le aliquote verranno determinate con apposita delibera della Giunta Comunale su proposta del Dirigente del Settore

*Destinazione d'uso: artigianale/industriale/commerciale all'ingrosso*

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione verrà eseguito moltiplicando i valori relativi al tipo di intervento, desunti dalle tabelle approvate, per la superficie utile.

Si precisa che tutti gli importi dovranno essere arrotondati per eccesso e per difetto.

###### ***interventi di sostituzione edilizia***

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione verrà eseguito moltiplicando i valori relativi al tipo di intervento, desunti dalle tabelle approvate, per il volume urbanistico, escludendo quindi eventuali volumi interrati non conteggiati ai sensi del presente regolamento e del regolamento urbanistico.

Si precisa che tutti gli importi dovranno essere arrotondati all'unità di euro superiore.

###### ***interventi di restauro e ristrutturazione***

Nel caso di interventi di restauro e ristrutturazione edilizia, gli oneri di urbanizzazione sono dovuti quando si determina un incremento dei carichi urbanistici in funzione di:

- a) aumento delle superfici utili degli edifici;
- b) mutamento della destinazione d'uso degli immobili;
- c) aumento del numero di unità immobiliari.

Per gli interventi su edifici da destinare a residenza, attività commerciali, turistiche e direzionali il calcolo degli oneri di urbanizzazione verrà eseguito moltiplicando i valori relativi al tipo di intervento, desunti dalle tabelle, per il relativo volume.



Il parametro del volume urbanistico è sostituito da quello della superficie utile quando si tratta di interventi su edifici con destinazione d'uso artigianale, industriale e commerciale all'ingrosso.

Ai fini della determinazione del volume e della superficie utile si possono tuttavia verificare casi particolari che appare opportuno disciplinare e che di seguito si esplicitano.

#### aumento delle superfici utili senza aumento del volume

Il volume o la superficie da prendere in considerazione è quello virtuale percentualizzato sulla base dell'incremento di superficie utile.

#### aumento del numero delle unità immobiliari

Il volume o la superficie da prendere in considerazione è quello virtuale determinata secondo la seguente formula:

$$V_v = \frac{V_c}{n} \times (n-1)$$

In cui  $V_v$  è il Volume Virtuale,  $V_c$  è il Volume Complessivo ed  $n$  è il numero delle unità immobiliari che complessivamente si hanno dopo il frazionamento.

Nelle aree urbane storiche di cui all'art. 27 e 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico il Volume Virtuale coincide con il Volume Complessivo

Non è dovuto nessun onere aggiuntivo nelle nuove costruzioni quando l'aumento delle unità immobiliari venga realizzato per una variante in corso d'opera, fermi rimanendo gli standard previsti.

#### cambi di destinazione d'uso degli immobili

Qualora la destinazione venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori il contributo è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, si stabilisce quanto segue:

- a- per misura massima corrispondente alla nuova destinazione si intende quella massima desunta dalle tabelle parametriche pertanto equivalente ad interventi di nuova edificazione,
- b- per momento di intervenuta variazione si intende l'adeguamento dei contributi iniziali alle tabelle in vigore al momento della richiesta;
- c- i contributi dovuti sono pertanto determinati operando la differenza tra l'importo determinato secondo i criteri di cui al punto a) con quelli determinati al punto b).

Nei casi di cambio di destinazione d'uso sopra non contemplati il contributo si calcola sull'intero volume o superficie oggetto di cambio di destinazione.

#### **impianti distribuzione carburanti – autolavaggi - edicole**

I contributi di urbanizzazione vengono calcolati applicando le tabelle relative ad attività commerciali sul volume urbanistico.

Per quanto riguarda le tettoie, il relativo volume si ottiene dalla superficie della proiezione della tettoia per l'altezza relativa diviso due.

## **contributo relativo al costo di costruzione**

Il costo unitario da applicare per il calcolo dell'onere sul costo di costruzione viene aggiornato annualmente sulla base degli incrementi ISTAT relativi alla costruzione di un fabbricato residenziale

Per il calcolo si procede come di seguito indicato:

### ***nuova edificazione - Destinazione residenziale commerciale/turistico/direzionale nei casiprevisti dal D.M. 10/05/1977***

Il calcolo del contributo relativo al costo di costruzione dovrà essere eseguito seguendo fedelmente il percorso logico proposto dalla scheda approvata con D.M. 10.05.77 allegata al presente documento.

Al fine di facilitare la compilazione della scheda di cui sopra, si riportano di seguito alcuni chiarimenti:

#### Superficie complessiva (Sc)

La superficie complessiva, alla quale si applica il costo unitario a mq, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% della superficie non residenziale ( $Sc = SU + 60\%Snr$ )

#### Superficie non residenziale (Snr)

La superficie non residenziale ovvero quella destinata a servizi ed accessori della residenza è costituita da:

- Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- Autorimesse singole o collettive;
- Androni di ingresso e porticati liberi;
- Logge e balconi.

#### Superficie utile abitabile (Su)

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi.

Tutte le superfici di cui sopra dovranno essere misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguanci e vani di porte e finestre.

#### Superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali (ST)

Alle parti di edifici residenziali nelle quali siano previsti ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica il costo di costruzione maggiorato secondo la tabella di seguito riportata, qualora la superficie netta (Sn) di detti ambienti e dei relativi accessori (sa), valutati questi ultimi al 60%, non sia superiore al 25% della superficie utili abitabile.

Una volta calcolata la superficie complessiva (**Sc**), si dovranno calcolare gli incrementi. Per il calcolo degli incrementi relativi alla superficie utile abitabile e per quelli riguardanti i servizi ed accessori della parte residenziale, sarà sufficiente seguire il percorso proposto dalla scheda.

Per il calcolo dell'incremento relativo a caratteristiche particolari, si dovrà far riferimento alle seguenti caratteristiche:

- Più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di 3 piani sopraelevati;
- Scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o di incendi;
- Altezza libera netta di piano superiore a quella minima prescritta da norme regolamentari;
- Piscina coperta o scoperta a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;
- Alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

Per ciascuna delle caratteristiche di cui sopra si dovrà considerare un incremento pari al **10%**.

In base al totale degli incrementi si può quindi calcolare il costo **(C)** a mq, come riportato nella seguente tabella:

classe I	Percentuale di incremento fino a 5 inclusa	-
classe II	Percentuale di incremento da 5 a 10 inclusa	-
classe III	Percentuale di incremento da 10 a 15 inclusa	-
classe IV	Percentuale di incremento da 15 a 20 inclusa	-
classe V	Percentuale di incremento da 20 a 25 inclusa	-
classe VI	Percentuale di incremento da 25 a 30 inclusa	-
classe VII	Percentuale di incremento da 30 a 35 inclusa	-
classe VIII	Percentuale di incremento da 35 a 40 inclusa	-
classe IX	Percentuale di incremento da 40 a 45 inclusa	-
classe X	Percentuale di incremento da 45 a 50 inclusa	-
classe XI	Oltre il 50%	-

Il costo di costruzione dell'edificio sarà quindi il prodotto del costo a mq. **(C)** per la superficie complessiva **(Sc)** o (nel caso che l'edificio comprenda una parte turistico/commerciale/direzionale inferiore al 25% del volume complessivo) per la superficie complessiva **(Sc)** + la superficie totale **(St)**.

Il calcolo del contributo dovrà essere eseguito moltiplicando il costo di costruzione dell'edificio per la percentuale prevista nella seguente tabella:

Abitazioni aventi superficie utile:

a)	Superiore a mq 160 e accessori $\geq$ mq 60	<b>18%</b>
b)	Compreso tra mq 160 e mq 130 e accessori $\leq$ mq 55	<b>16%</b>
c)	Compreso tra mq 130 e mq 110 e accessori $\leq$ mq 50	<b>16%</b>
d)	Compreso tra mq 110 e mq 95 e accessori $\leq$ mq 45	<b>12%</b>
e)	Inferiore a mq 95 e accessori $\leq$ mq 40	<b>12%</b>
f)	Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (DM 02.08.69)	<b>20%</b>

Qualora l'edificio sia costituito da più unità immobiliari, la percentuale da applicare secondo la sopra citata tabella, sarà la media aritmetica delle percentuali da applicare alle varie unità immobiliari.

***nuova edificazione - destinazione turistico/commerciale/direzionale nei casi non previsti dal d.m. 10/05/1977***

L'art. 121, comma 4, della Legge Regionale 1/2005 prevede che gli interventi destinati ad attività turistiche commerciali e direzionali siano soggetti al pagamento di una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

Per tali interventi si ritiene opportuno confermare i valori attualmente applicati così come determinati con delibera della Giunta Municipale di seguito si riportano.

Destinazione turistica	7 %
Destinazione commerciale	8 %
Destinazione direzionale	10 %

Per la determinazione del "costo documentato di costruzione", considerata la non frequente richiesta di tali tipi di intervento, si riconferma la necessità del computo metrico estimativo redatto in forma di perizia giurata

### **ristrutturazione edilizia**

#### *residenziale*

Il costo di costruzione per interventi di ristrutturazione è stabilito nel 90 % di quello previsto per nuova edificazione.

#### *commerciale/turistico/direzionale*

Il costo di costruzione per interventi di ristrutturazione è dovuto nella percentuale sopra stabilita e sulla base di computo metrico redatto in forma di perizia o sulla base di un costo unitario predeterminato.

### ***impianti sportivi privati e di enti istituzionalmente competenti***

Le percentuali di incidenza per il costo di costruzione per impianti sportivi privati sono le seguenti:

- campi di calcetto, basket, minigolf, bocce, impianti ed attrezzature ippiche e consimili: 5%
- piscine, tennis e golf: 10%

Le percentuali di incidenza del costo di costruzione per tutte le attrezzature sportive realizzate da enti istituzionalmente competenti che acquisiscono, in base ad opportune convenzioni con il Comune, requisiti di attrezzature di interesse generale o pubblico è determinata nella misura del 2%.

### **oneri verdi – “oneri afferenti il cambio di destinazione d’uso delle costruzioni rurali”**

I mutamenti di destinazione d’uso delle costruzioni rurali sono consentiti a fronte del versamento di oneri stabiliti dal Comune e connessi al miglioramento ambientale.

Detti contributi sono dovuti per gli edifici rurali che hanno perso la ruralità .

Il contributo afferente agli oneri verdi è determinato sull’intero immobile oggetto di deruralizzazione comprensivo dell’eventuale alloggio di servizio da destinare a cantina, magazzino e rimessa.

### **nuovo permesso di costruire per le opere non ultimate nel periodo di validità dell’originario permesso di costruire – proroghe**

La proroga al permesso di costruire è concessa, con provvedimento motivato del Responsabile del Servizio, per una sola volta e per un massimo di un anno.

La richiesta sopravvenuta prima della scadenza del permesso deve essere motivata da fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare.

La stessa può essere concessa solo in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive.

In tutti gli altri casi il titolare del permesso/DIA dovrà richiedere il rilascio di un nuovo titolo abilitativo per la parte non ultimata.

Il nuovo titolo autorizzativo è soggetto all'adeguamento degli contributi per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

L'adeguamento si calcola prendendo a riferimento il volume percentualizzato dei lavori da ultimare al quale verranno applicati gli aumenti tariffari intervenuti alla data del rilascio del nuovo atto abilitativo.

### **norme sulla valutazione del danno paesaggistico**

1. Le presenti norme disciplinano le competenze comunali in materia di abusi nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico e l'applicazione dell'indennità risarcitoria di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 "Codice del Paesaggio", (di seguito indicato per brevità "Codice") a protezione delle bellezze naturali, per opere abusive nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

2. L'indennità si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, come disciplinato nella parte 3<sup>a</sup> - Titolo 1° del Codice realizzate in assenza dell'autorizzazione prevista dall'art. 146, di quelle realizzate abusivamente e condonate ai sensi delle leggi 47/85, 724/94 (art.39) e L. 326/03 come modificata ed integrata dalla L.R. 53/04.

Fino all'approvazione dei piani paesistici di cui all'art. 143 del Codice, essendo in vigore le norme transitorie, il procedimento per il rilascio delle autorizzazioni cui riferirsi è quello previsto dall'art. 159 del Codice stesso.

La sanzione, è applicata indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale od amministrativa, ed è inoltre applicata anche alle opere che, pur provocando danno ambientale, risultino comunque compatibili con le condizioni ambientali del territorio, in relazione alle ragioni dei vincoli.

3. Sono esclusi dal presente regolamento le opere interne e gli interventi indicati dal comma 2° dell'art. 79 della L.R. n° 1 del 03/01/2005, ossia gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo che non comportano alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici.

Sono inoltre escluse le opere abusive che risultino dichiarate incompatibili con le ragioni della tutela, che quindi dovranno essere demolite, con la rimessa in pristino dei luoghi.

4. Le opere abusive realizzate in ambiti sottoposti alla protezione delle bellezze naturali, panoramiche e paesaggistiche di cui all'art. 142 del Codice, dovranno essere sottoposte all'esame della Commissione Comunale per il Paesaggio, che dovrà esprimere il proprio parere valutando espressamente se:

a) Le opere eseguite sono da ritenersi incompatibili con la tutela del vincolo, in quanto hanno determinato un'alterazione ambientale rilevante e tale da comportare la demolizione delle stesse.

b) Le opere eseguite, pur costituendo danno ambientale, di cui dovrà essere fornita adeguata motivazione, non sono ritenute di tale rilevanza da richiedere la loro demolizione; in tal caso sarà rilasciato parere favorevole disponendo l'applicazione a carico del richiedente dell'indennità risarcitoria di cui all'art.167 nella misura definita dal presente regolamento, del maggior importo fra danno arrecato e profitto conseguito.

c) Le opere eseguite sono ritenute compatibili con la tutela del vincolo e quindi non hanno determinato alcun danno ambientale; in tal caso sarà rilasciato parere favorevole e la sanzione di cui all'art.167 sarà applicata valutando solo il profitto conseguito.

Il Dirigente o il Responsabile del Servizio, una volta acquisito il parere della Commissione comunale per il paesaggio, comunica al trasgressore l'avvio del procedimento contestando la violazione eseguita, l'applicazione della sanzione ed un termine entro il quale l'interessato potrà presentare memorie scritte od osservazioni. Trascorso tale termine il Dirigente emette il provvedimento d'ingiunzione contenente le motivazioni in ordine alle osservazioni presentate o la

presa d'atto della mancata presentazione delle stesse. Nei casi di istanza di condono edilizio, ai sensi delle leggi 47/85, 724/94, 326/03 e L.R. 53/04, il parere di conformità paesaggistico ambientale è inviato alla Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio di Siena, competente per territorio. La comunicazione della stessa che non ricorrono i motivi di illegittimità per disporre l'annullamento del provvedimento comunale, ovvero la decorrenza dei 60 giorni senza alcuna comunicazione, è da intendere come atto di assenso all'applicazione della sanzione prevista dall'art. 167. Negli altri casi il Comune invierà alla Soprintendenza copia del provvedimento emesso dal Dirigente ai sensi dell'art. 167 con la relativa documentazione. Trascorsi i 60 giorni senza alcuna comunicazione il Comune procederà autonomamente.

5. Qualora l'opera realizzata abusivamente provochi un danno ambientale, questo deve essere quantificato. La valutazione avviene mediante perizia di stima predisposta a cura degli Uffici Comunali, anche facendo ricorso a conferimento di incarichi esterni all'Amministrazione Comunale. Nella perizia dovranno essere descritti i danni causati dall'intervento abusivo ed i costi degli interventi necessari per il ripristino ed il risanamento del danno subito.

6. Per quanto riguarda la quantificazione del profitto sono confermati i criteri dettati dal D.M. 26/09/1997, il quale ha stabilito all'art. 2 che, in via generale, è qualificato quale profitto la differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per l'esecuzione della stessa, alla data di effettuazione dei lavori.

Tenuto conto delle indicazioni regionali contenute nella nota n. IV/2577/74 del 03/10/91 dell'assessorato all'Ambiente della Regione Toscana con allegata la circolare del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali del 08/07/91 n° 1759/11g e nota n. IV/3390 del 13/03/92 dell'assessorato dell'Ambiente della Regione Toscana con l'indicazione delle procedure di applicazione delle sanzioni previste nell'art. 167 D.Lgs. 41/2004 nel caso di opere realizzate in assenza della prevista autorizzazione in zone sottoposte a vincolo paesaggistico, l'indennità è quantificata, a seconda delle tipologie delle trasgressioni, come segue:

*A. Opere comportanti incrementi di superficie e/o di volume, la sanzione prevista dall'art. 167 D.Lgs.41/2004 viene determinata con la seguente formula:*

$$S = (V_{vm} - C_{um}) \times S.c.$$

Dove:

V<sub>vm</sub>= valore venale medio corrispondente a:

A. Per immobili destinati ad abitazione di tipo civile: Euro 2.225/mq

B. Per immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica: Euro 2.320/mq

C. Per immobili a destinazione produttiva: Euro 980/mq

D. Per le residenze rurali: Euro 2.060/mq

E. Per gli altri immobili rurali in genere: Euro 830/mq

C<sub>um</sub> = costo unitario medio corrispondente a:

A. Per immobili destinati ad abitazione di tipo civile: Euro 1.780/mq

B. Per immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica: Euro 1.740/mq

C. Per immobili a destinazione produttiva: Euro 830/mq

D. Per le residenze rurali: Euro 1.650/mq

E. Per gli altri immobili rurali in genere: Euro 705/mq

S.c. = superficie complessiva da considerare per il calcolo della sanzione corretta in base alla Legge 10/77 = s.u.a. + (s.n.r. x 0,60).

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

*B. Opere di manutenzione straordinaria*

Nel caso di opere di manutenzione straordinaria si applica una sanzione equitativa di:

- Euro 1.500 per gli edifici notificati ai sensi della ex L.1089/39 o classificati di rilevante valore dallo strumento urbanistico generale vigente previsti nello strumento urbanistico;
- Euro 1.100 per gli edifici classificati di valore dallo strumento urbanistico generale vigente previsti nello strumento urbanistico;
- Euro 750 per tutti gli altri edifici.

*C. Interventi di restauro e risanamento conservativo*

Nel caso di opere di restauro e risanamento si applica una sanzione equitativa di:

- Euro 2.400 per gli edifici notificati ai sensi della ex L.1089/39 o classificati di rilevante valore dallo strumento urbanistico generale vigente previsti nello strumento urbanistico;
- Euro 1.750 per gli edifici classificati di valore dallo strumento urbanistico generale vigente previsti nello strumento urbanistico;
- Euro 1.200 per tutti gli altri edifici.

*D. Interventi di ristrutturazione edilizia*

Nel caso di opere di ristrutturazione edilizia si applica una sanzione equitativa di:

- Euro 4.800 per gli edifici notificati ai sensi della ex L.1089/39 o classificati di rilevante valore dallo strumento urbanistico generale vigente previsti nello strumento urbanistico;
- Euro 3.500 per gli edifici classificati di valore dallo strumento urbanistico generale vigente previsti nello strumento urbanistico;
- Euro 2.400 per tutti gli altri edifici.

*E. Opere non valutabili in termini di superficie o di volume*

- Nel caso di opere non valutabili in termini di superficie o di volume, quali demolizioni in genere, pertinenze che non costituiscono volumetria, volumi tecnici recinzioni di ogni genere, gazebo, scavi ecc..., si applica una sanzione equitativa di Euro 750,00.

*F. Opere esterne di particolare rilievo*

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

*G. Norme di applicazione generale*

Eventuali altri casi non esplicitamente previsti nei punti precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi.

Per i casi di cui al punto A, la sanzione minima dovuta non può comunque essere inferiore a Euro 556,00.

I valori riportati sono soggetti agli aggiornamenti annuali da effettuarsi secondo gli indici Istat.

7. Il pagamento dell'importo, quantificato con atto Dirigenziale, dovrà avvenire entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della notifica d'ingiunzione. Nel caso di inottemperanza da parte dell'interessato verrà attivata la procedura di riscossione coattiva.

Su richiesta del trasgressore, e per importi superiori a €. 2500,00, la somma potrà essere rateizzata in non più di tre rate semestrali garantite da polizza fidejussoria bancaria o assicurativa per l'importo rateizzato maggiorato del 20% in ragione delle sanzioni previste dall'art.128 della Legge Regionale n.1 del 03/01/2005.

8. In base all'art. 167 del Codice le somme riscosse sono utilizzate *“oltre che per esecuzioni delle rimessioni in pristino (...) anche per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradati o interessati dalle rimessioni in pristino”*.