



COMUNE DI AREZZO

**Servizio
Governò del
Territorio**

**Ufficio
Edilizia**

**REGOLAMENTO COMUNALE
per la determinazione e corresponsione del
contributo e delle sanzioni
in materia edilizia**

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 23 del 22 febbraio 2016
Modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 75 del 9 agosto 2018
Modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 27 del 17 marzo 2026

Indice

TITOLO I Norme generali

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

TITOLO II Contributi

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

TITOLO III Corresponsione del contributo

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

TITOLO IV Sanzioni

- Art. 11 Sanzione per ritardato o omesso pagamento
- Art. 12 Sanzione pecuniaria
- Art. 13 Valore venale
 - 13.1 Aumento del valore conseguente ad aumento di superficie
 - 13.2 Aumento del valore conseguente ad aumento di altezze interne
 - 13.3 Aumento del valore non valutabile in termini di superficie e altezza
 - 13.4 Determinazione delle sanzioni ed oblazioni dovute a norma di legge
- Art. 14 Sanzione conseguente ad accertamento di conformità
- Art. 15 Indennità risarcitoria per danno ambientale
- Art. 16 Rateizzazione delle sanzioni

TITOLO I NORME GENERALI

Art. 1 Oggetto del Regolamento

Il presente regolamento disciplina l'applicazione del contributo di costruzione relativo al permesso di costruire, alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione di inizio lavori, nonché delle relative sanzioni e oblazioni, nel rispetto delle disposizioni, normative vigenti e delle altre disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

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

Art. 2 Contenuti e ambito di applicazione

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

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

Art. 3 Determinazione del contributo

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

Il Regolamento edilizio fissa l'ordine crescente delle destinazioni d'uso in funzione del carico urbanistico che determinano, e disciplina l'aumento di superficie in funzione della trasformazione di superfici accessorie in superfici utili e dell'aumento di superfici di vendita nelle attività commerciali.

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

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

Art. 4 Esenzione dal contributo

I casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione sono disciplinati dalla legge statale e regionale.

TITOLO II CONTRIBUTI

Art. 5 Tabelle parametriche

5.1 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché il costo di costruzione sono determinati ai sensi delle normative vigenti e si applicano in base alle tabelle dei costi e dei parametri regionali riferiti al Comune di Arezzo differenziati per tipologia d'intervento e per destinazione d'uso dell'immobile:

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

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

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

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

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

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

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

Non sono monetizzabili gli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968, se non nei limiti stabiliti dal Piano Operativo.

5.2 Contributo straordinario

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

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

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

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

Il contributo che è conseguente al maggior valore generato dall'intervento è valutato quale valore di trasformazione dell'immobile, dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio dopo la trasformazione ed il valore di mercato iniziale del prodotto edilizio esistente, a meno del costo di trasformazione costituito dalla sommatoria dei costi da sostenere per realizzare la trasformazione medesima.

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

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

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

Art. 6

Modalità di applicazione delle tabelle

Ai fini del presente regolamento i volumi e le superfici a cui applicare i valori tabellari parametrici sono calcolati secondo le norme del Regolamento Edilizio comunale, e del Regolamento unificato Regionale dei "parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio".

Contributo relativo agli oneri di urbanizzazione:

Le tariffe relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinate sulla base delle tabelle dei costi e dei parametri regionali riferiti al Comune di Arezzo sono riportate in apposite Tabelle parametriche, aggiornate annualmente.

Per gli interventi in attuazione di Piani di Recupero, gli importi tabellari possono essere ridotti percentualmente per le zone "A", per le "Altre zone" e per il "Territorio Extraurbano" Qualora gli interventi comportino il cambiamento dell'originaria destinazione residenziale, le tariffe sono maggiorate nella misura stabilita dalla legge.

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

Contributo relativo al costo di costruzione:

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

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

TITOLO III CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO

Art. 7 Versamenti

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

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

Art. 8 Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione

Secondo quanto previsto dalle normative vigenti in alternativa al pagamento dei soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, quando specificatamente previsto dagli strumenti urbanistici, sono eseguite direttamente le opere di urbanizzazione.

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

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

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

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

All'atto di ultimazione dei lavori l'Ufficio Tecnico Comunale rilascerà apposito certificato di collaudo e si procederà alla consegna delle opere stesse al Comune e lo stesso Ufficio Tecnico provvederà a svincolare la garanzia prestata.

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

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

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

La cessione delle aree e/o l'istituzione del diritto di servitù in favore del Comune dovrà avvenire contestualmente alla stipula della relativa convenzione urbanistica o comunque prima dell'inizio dei lavori delle stesse opere di urbanizzazione e/o degli interventi di edificazione privata.

Qualora le predette aree siano potenzialmente inquinate o interessate da un piano di bonifica in corso, la convenzione urbanistica contiene un impegno preliminare da parte del privato alla cessione gratuita al Comune da perfezionarsi con un successivo atto; l'acquisizione gratuita è subordinata all'avvenuta ultimazione della bonifica, eseguita a cura e spese dell'attuale proprietario, a norma dell'ordinamento di settore e della legislazione specifica vigenti.

Nel caso in cui sulle aree interessate dalle opere di urbanizzazione si trovino immobili che,

in base allo strumento urbanistico approvato, debbano essere demoliti, la convenzione urbanistica contiene un impegno preliminare da parte del privato alla cessione gratuita al Comune da perfezionarsi con un successivo atto; l'acquisizione gratuita è subordinata all'avvenuta concreta demolizione, eseguita a cura e spese dell'attuale proprietario. In tali casi, la cessione delle aree e/o l'istituzione del diritto di servitù in favore del Comune dovrà avvenire comunque prima dell'inizio dei lavori delle stesse opere di urbanizzazione e/o degli interventi di edificazione privata.

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

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

Art. 9

Rateizzazione del contributo

Qualora l'importo complessivo del costo di costruzione ecceda la somma di euro 2.000,00, l'interessato può optare per il pagamento dilazionato di:

1. Contributo di costruzione (Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione);
2. Contributo straordinario;
3. Monetizzazione dei servizi relativi alla perequazione urbanistica;
4. Monetizzazione dei diritti edificatori relativi alla compensazione urbanistica;
5. Monetizzazione dei posti auto;
6. Sanzioni ed oblazioni in materia edilizia, con le ulteriori specifiche di cui all'art. 16.

Il contributo di costruzione può essere rateizzato in non più di sei rate semestrali, maggiorate degli interessi legali.

Nel caso in cui all'ultimazione dei lavori alcune rate non siano giunte alla loro scadenza, queste dovranno comunque essere versate, al netto dell'importo degli interessi legali inizialmente determinati sulla dilazione accordata, in un'unica soluzione entro 90 giorni dalla data di ultimazione medesima, precisando che decorso tale termine, saranno ricalcolati gli interessi dovuti sulle stesse somme fino alla data di effettivo pagamento e che decorso inutilmente l'ulteriore termine di 30 gg dalla scadenza del suddetto 90esimo giorno, sarà avviato procedimento per l'escussione della garanzia fidejussoria prestata in favore del Comune di Arezzo secondo le attuali disposizioni in materia.

Le polizze fidejussorie prestate a garanzia dei pagamenti di cui al primo paragrafo devono essere prestate nel rispetto del Testo Unico Bancario D.Lgs. 385/1993 che disciplina la materia delle garanzie fidejussorie, dai seguenti soggetti abilitati:

1. Primari Istituti di Credito contenuti negli Albi ed Elenchi di vigilanza di Banca d'Italia;
2. Compagnie Assicurative autorizzate dall'IVASS;
3. Intermediari Finanziari iscritti nell'albo unico di cui all'art. 106 del D.Lgs. n. 385/1993.

Non saranno accettate le garanzie finanziarie prestate dai Consorzi di Garanzia Collettiva (cd. Confidi ex art. 155).

Le polizze fidejussorie devono inoltre contenere:

1. l'indicazione di tutti gli intestatari della pratica edilizia di riferimento nonché successori o aventi causa;
2. l'esatta indicazione della tipologia di intervento edilizio e l'ubicazione dell'immobile o, in alternativa, il numero di pratica edilizia o protocollo;
3. l'esplicito richiamo della rinuncia ad avvalersi delle disposizioni dell'art. 1957 del Codice Civile;
4. l'esplicita rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.C.;
5. la clausola di irrevocabilità della garanzia senza il consenso esplicito del Comune garantito e che gli effetti della garanzia cessano solo a seguito di svincolo o liberatoria del Comune;
6. la clausola che il pagamento delle somme dovute sarà effettuato dal Garante entro il termine massimo di 30 giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte dell'Ente garantito;
in caso di mancato adempimento, rispetto della scadenza di pagamento, l'Ente garantito provvederà a mettere in mora il debitore inviando, attraverso le forme di notifica previste per legge, l'intimazione di pagamento di cui agli artt. 15 e 17 del vigente Regolamento Comunale delle Entrate, in applicazione delle disposizioni vigenti di cui ai commi 792 e seguenti dell'art. 1 della L. 160/2019;
7. la clausola che il mancato pagamento del premio non può essere opposto al Comune;
8. in caso di pagamento da parte del Garante, la quietanza verrà rilasciata per la sola rata saldata, ferma restando la validità della garanzia fino allo svincolo o liberatoria da parte del Comune;
9. l'indicazione del foro di Arezzo quale sede di eventuali future controversie.

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

Le nuove garanzie o l'appendice dovranno essere presentate contestualmente alla comunicazione di variazione di titolarità.

Eventuali clausole e/o condizioni di assicurazione e/o appendici riportate nella garanzia, contrastanti con quanto sopra descritto, non saranno accettate.

Art. 10

Rimborso del contributo

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

Il diritto alla restituzione del contributo di costruzione di cui sopra è soggetto alla prescrizione di durata decennale, in quanto regola generale prevista dall'art. 2935 del Codice Civile.

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

TITOLO IV SANZIONI

Art. 11

Sanzione per ritardato o omesso pagamento

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

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

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

Art. 12

Sanzione pecuniaria

Per gli interventi e le opere eseguiti in:

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

realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi, per i quali sulla base di motivato e preventivo accertamento dell'ufficio tecnico comunale la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pecuniaria a termini di legge.

Art. 13

Valore venale

Definizioni utili per la valutazione

- Vie = valore dell'immobile all'epoca della sua realizzazione o totale ricostruzione, calcolato con la formula $OMIm \times dep$;

- Via = valore dell'immobile all'epoca dell'abuso, calcolato con la formula $OMIm \times dep$;

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

- Scat = la superficie utile commerciabile calcolata secondo l'Allegato "C" del DPR 138/1998 (con esclusione delle aree scoperte di pertinenza);

- dep = un coefficiente di deprezzamento dato dalla eventuale vetustà riferita all'epoca dell'abuso in caso di "Via", o all'epoca di realizzazione dell'immobile in caso di "Vie", desumibile dalla tabella seguente:

anni	coefficiente di vetustà	anni	coefficiente di vetustà
≥ 2	0,98	≥ 16	0,80
≥ 4	0,95	≥ 18	0,77
≥ 6	0,90	≥ 20	0,74
≥ 8	0,88	≥ 25	0,68
≥ 10	0,86	≥ 30	0,60
≥ 12	0,84	≥ 40	0,50
≥ 14	0,82	≥ 50	0,40

Per gli interventi in corso o < 2 anni, dep = 1

- ret = un coefficiente di rettifica del valore venale in base alla tipologia dell'intervento eseguito, crescente in funzione della rilevanza delle opere, desumibile dalla tabella seguente:

Intervento	% di rettifica
art. 135, comma 2 lettera a): interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	1
art. 135, comma 2 lettera b): interventi di manutenzione straordinaria	10
art. 135, comma 2 lettera c): interventi di restauro e di risanamento conservativo	15
art. 135, comma 2 lettera d): interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui all'art. 10 comma 1 lett. c) del DPR 380/2001	20
art. 135, comma 2 lettera d): interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, quando ricorrano le condizioni di cui all'art. 10 comma 1 lett. c) del DPR 380/2001	30
art. 135, comma 2 lettera e): interventi pertinenziali	60
art. 135, comma 2 lettera e ter): demolizione di edifici o manufatti	50
art. 134 comma 1 lettera h) interventi di ristrutturazione ricostruttiva art. 134, comma 1 lettera i) ripristino di edifici crollati o demoliti	75

13.1 Aumento del valore conseguente ad aumento di superficie

L'aumento di valore venale si estrinseca sull'incremento della superficie utile commerciabile (Scat), applicando la formula:

Valore venale = "OMIm" x "dep (epoca abuso)" x "Scat"

13.2 Aumento del valore conseguente ad aumento di altezze interne

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

Si applica la formula:

$$\text{Valore venale} = \text{"OMIm"} \times \text{"dep (epoca abuso)"} \times \text{"Scat"}$$

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

Incremento lineare dell'altezza interna (h)	Incremento % di valore
$h < 0,08 \text{ ml}$	0
$0,08 \leq h < 0,20 \text{ ml}$	2
$0,20 \leq h < 0,40 \text{ ml}$	4
$0,40 \leq h < 0,60 \text{ ml}$	6
$0,60 \leq h < 1,00 \text{ ml}$	9
$1,00 \leq h < 1,50 \text{ ml}$	12
$h > 1.50 \text{ ml}$	25

Il presente criterio non trova applicazione nei casi in cui l'aumento di altezza interna determini il formarsi di requisiti igienico sanitari costituenti presupposto per il passaggio da superfici accessorie a superfici utili in base al D.M. 5/7/1975 ovvero alla L.R. n. 5/2010 e al Decreto regionale n. 7225 del 18/12/2002 e ss.mm.ii, nonché quando si determini il formarsi dei presupposti per la realizzazione di un doppio volume riconducibile a soppalco a termini di Regolamento Edilizio. In tali casi si procede con i criteri di cui al punto 13.1.

13.3 Aumento del valore non valutabile in termini di superficie e altezza.

Caso "A" - Opere sul fabbricato

L'aumento di valore venale dell'immobile si estrinseca quale differenza tra il valore dell'immobile all'epoca dell'abuso ed il valore dell'immobile all'epoca della sua realizzazione, applicando al risultato un coefficiente di rettifica, utilizzando la seguente formula:

$$\text{Valore venale} = (\text{"Via"} - \text{"Vie"}) \times \text{"Scat"} \times \text{"ret"}$$

Caso "B" – opere anche strutturali sul resede di pertinenza che non prevedano nuovi volumi, demolizioni di manufatti

L'aumento di valore venale si estrinseca nella somma dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere, tramite la redazione di un computo metrico estimativo, utilizzando i prezzi unitari riferiti al Prezzario Regionale vigente alla data dell'avvio del procedimento, applicando al risultato un coefficiente di deprezzamento e di rettifica, con la seguente formula:

$$\text{Valore venale} = \text{"Importo Computo"} \times \text{"dep (abuso)"} \times \text{"ret"}$$

Caso "C" - cambio d'uso, con opere e senza opere

L'aumento di valore venale si estrinseca quale differenza del valore dell'immobile, calcolati alla data di avvio del procedimento, utilizzando i valori OMIm della destinazione precedente e quella attuale.

Utilizzando le seguenti formule:

a - Valore immobile precedente al cambio d'uso: $OMIm \times Scat$

b - Valore immobile dopo il cambio d'uso: $OMIm \times Scat$

Alla differenza ottenuta applico il coefficiente di deprezzamento "dep", in base all'epoca dell'abuso.

Valore venale = $(b - a) \times dep$

Nel caso in cui non si verifica incremento del valore venale si applica il minimo edittale di legge.

Nel caso di deruralizzazione, equiparando l'abitazione rurale all'abitazione civile, si applica il minimo edittale di legge.

13.4 Determinazione delle sanzioni ed oblazioni dovute a norma di legge

A seconda di quanto previsto dalle normative vigenti, le sanzioni ed oblazioni, si determinano incrementando il valore venale ottenuto come indicato nei punti precedenti.

Nei soli casi riconducibili agli artt. 200, 206 bis e 209 bis, si procederà, nell'ottica di un'applicazione proporzionale come indicata dalle Linee Guida Ministeriali, confrontando il valore ottenuto, incrementato come da disposizione di legge, con la seguente tabella:

Valore Venale incrementato a norma di legge (€)	Sanzione (€) (ove siano previsti valori minimo e massimo)		
	Art. 200 c. 6 ter Art. 209 bis c. 10 (doppia conformità)	Art. 206 bis Art. 209 bis c. 10 (conformità asincrona)	Art. 200 c. 5
inferiore a 5.000	1.032	1.238	1.032
da 5.000,01 a 10.000	1.445	2.147	2.995
da 10.000,01 a 15.000	1.858	3.056	4.957
da 15.000,01 a 20.000	2.272	3.965	6.920
da 20.000,01 a 25.000	2.685	4.874	8.882
da 25.000,01 a 30.000	3.098	5.783	10.845
da 30.000,01 a 35.000	3.511	6.692	12.808
da 35.000,01 a 40.000	3.924	7.601	14.770
da 40.000,01 a 45.000	4.338	8.510	16.733
da 45.000,01 a 50.000	4.751	9.419	18.695
superiore di 50.000	5.164	10.328	20.658

Art. 14
Sanzione conseguente ad accertamento di conformità
ARTICOLO ABROGATO

Art. 15
Indennità risarcitoria per danno ambientale

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

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

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

Il profitto viene stabilito nella misura del 3% del valore d'estimo dell'unità immobiliare come determinato ai sensi dell'art. 2 della L. n. 75/1993, del D. Lgs.

n. 568/1993 e della L. n. 662/1996 con le seguenti maggiorazioni:

- 75% per abusi inquadrabili nella Tipologia 1 della L. n. 47/1985;
- 50% per abusi inquadrabili nella Tipologia 2 della L. n. 47/1985;
- 25% per abusi inquadrabili nella Tipologia 3 della L. n. 47/1985;

In ogni caso l'indennità risarcitoria non potrà essere inferiore ad € 775,00.

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

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

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

Alle somme come sopra determinate si applica:

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

Art. 16

Rateizzazione delle sanzioni

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

In conformità al Regolamento delle Entrate Comunali la rateizzazione del pagamento dei debitori di somme certe, liquide ed esigibili è disposta nei seguenti termini:

- La somma dovuta è maggiorata degli interessi legali e deve essere corrisposta in sei rate semestrali;
- Dovrà essere stipulata polizza fideiussoria bancaria o assicurativa che dovrà possedere i requisiti di cui al precedente art. 9, atta a garantire la somma dovuta maggiorata degli interessi legali.

In caso di mancato pagamento anche di una sola rata, il richiedente perderà il beneficio della rateizzazione e verrà operata l'escussione immediata della somma totale residua.