



**ART. 191 DELLA L.R. N. 65/2014 - DETERMINAZIONE ONERI CONCESSORI – DISCIPLINA**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**1 - Premessa**

L'art. 184 della L.R. n. 65/2014, prevede che gli oneri concessori dovuti per interventi edilizi di nuova edificazione o per aumento di carico urbanistico, siano calcolati in base alle tabelle regionali aggiornate ogni cinque anni dalla Giunta regionale.

Nei periodi intercorrenti tra gli aggiornamenti i comuni devono provvedere autonomamente, applicando per gli oneri urbanizzazione e ai sensi dell'art. 184, la variazione percentuale annuale dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie degli operai e impiegati determinato dall'ISTAT, mentre per il costo di costruzione, ai sensi dell'art. 185, si applica l'intervenuta variazione del costo di costruzione accertata sempre dall'ISTAT.

Nell'occasione dell'adeguamento per l'anno corrente (2017), si è ritenuto opportuno procedere anche ad una nuova determinazione degli oneri per le diverse parti del territorio in relazione all'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in riferimento agli effetti urbanistici ed ambientali che gli interventi edilizi comportano, con l'obiettivo di significare una loro più esatta aderenza ai principi fissati nella strumentazione urbanistica generale vigente, con l'incentivazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in luogo di quelli di mera nuova costruzione o nuovo impegno di suolo.

La nuova determinazione consente una individuazione semplificata dei singoli valori per le varie tipologie d'intervento e le relative destinazioni d'uso e consente di ri-allineare i valori a quelli esistenti nei comuni contermini con analoghe caratteristiche, fermo restando il rispetto dei singoli parametri territoriali legati alla geografia nonché all'ampiezza, all'andamento e alla densità demografici. Di concerto alla migliore determinazione, si inserisce l'opportunità di redigere un'ideale disciplina che integri a livello locale le disposizioni normative nazionali e regionali in materia, oltre a quelli propri sull'ammissibilità, realizzazione e incentivazione delle opere di urbanizzazione realizzate da soggetti diversi dalla pubblica amministrazione; la disciplina, inoltre, riassume anche le procedure in tema di applicazione delle sanzioni in tema di controllo dell'attività urbanistico-edilizia già oggetto di determinazione dirigenziale n. 43/2016.

**2 - Breve quadro conoscitivo**

Come è noto, la realizzazione di interventi di trasformazione edilizia che determinano aumento di carico urbanistico, quali nuove costruzioni, ampliamenti, mutamento delle destinazioni d'uso, aumento delle unità immobiliari, comporta, al momento del rilascio o dell'asseverazione del titolo edilizio, la corresponsione al comune di "contributi concessori", costituiti da oneri di urbanizzazione (a loro volta distinti in oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) e da un contributo sul costo di costruzione. Gli oneri concessori sono dovuti in forma integrale o parziale a seconda delle categorie d'intervento, ma sono previsti anche casi di gratuità, oppure l'eventuale esclusione del contributo sul costo di costruzione, o ancora forme di esclusione o riduzione per talune destinazioni d'uso; inoltre, a scomputo totale o parziale della quota degli oneri di



**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
**Provincia di Pisa**  
**SETTORE III "ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO"**

urbanizzazione dovuta, il titolare di permesso di costruire può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune. Parimenti, nell'ambito degli strumenti attuativi e delle zone soggette a intervento diretto convenzionato, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria è a carico degli attori della trasformazione con il solo scomputo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione in forma di tabelle parametriche è prevista (cfr. D.P.R. n. 380/2001, art. 16) sia definita da ogni singola regione per classi di comuni, in relazione all'andamento demografico, alle caratteristiche geografiche e alle zonizzazioni degli strumenti urbanistici, ai parametri edificatori e alla differenziazione tra gli interventi in modo da favorire, significativamente nelle aree a maggior densità edilizia, la ristrutturazione edilizia in luogo della nuova costruzione.

Nella Regione Toscana la determinazione degli oneri è previsto avvenga con delibera di giunta (cfr. L.R. n. 65/2014, Titolo VII, Capo I) da aggiornarsi ogni cinque anni. Sulla base delle tabelle parametriche regionali, ai singoli comuni spetta determinare, mediante delibera consiliare (cfr. art. 16, 4 c., D.P.R. n. 380/2001 e art. 191 della L.R. n. 65/2014), l'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti al proprio territorio, in riferimento agli effetti urbanistici ed ambientali che gli interventi stessi comportano e valutando le differenze tra costi medi regionali delle urbanizzazioni e quelli effettivi praticati nel comune, l'entità delle opere di urbanizzazione previsti nei programmi pluriennali delle opere pubbliche comunali, tipologie d'intervento, le destinazioni d'uso e lo stato di consistenza delle opere di urbanizzazione esistenti. Oltre a dare riscontro oggettivo dell'incidenza di singoli fattori, le variazioni rispetto ai valori medi non possono comunque determinare scostamenti superiori al 90%.

Nonostante il dettato della legge regionale vigente, la giunta regionale non ha determinato nuove tabelle aggiornate rispetto a quanto stabilito con L.R. n. 1/2005 che, pertanto, risultano ancora valide [cfr. Allegato: "*Tabelle parametriche per classi di comuni (...)*"]. Nella tabella parametrica "B" della predetta legge, il comune di Montopoli V.A. risulta con coefficiente di classificazione 1,037, mentre nella tabella "C" i coefficienti da applicarsi ai costi comunali delle urbanizzazioni primaria e secondaria per le varie tipologie di intervento sono fissati come segue:

Interventi	Restauro e ristrutturazione edilizia	Sostituzione edilizia	Ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione		
			Indice < 1,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1,5 ≤ Indice ≤ 3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Indice > 3,0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
parametro	<b>0,30</b>	<b>0,80</b>	<b>1,20</b>	<b>1,00</b>	<b>0,90</b>

Significativi sono i coefficienti degli interventi di restauro-ristrutturazione e quelli di sostituzione in quanto rivolti a favorire il recupero funzionale, igienico e strutturale del patrimonio edilizio esistente, purché non eccedano limiti che possano farli assurgere ad ampliamenti consistenti che farebbero scattare gli stessi parametri della nuova costruzione. I predetti limiti sono quelli a suo tempo contenuti nell'art. 79, comma 2, lett. d) dell'abrogata L.R. n. 1/2005 quali: 1) demolizione e fedele ricostruzione a parità di collocazione e ingombro planivolumetrico; 2) recupero dei sottotetti a fini abitativi; 3) modifiche di sagoma che comportino addizioni funzionali non autonomi nel limite del 20% del volume legittimo preesistente dell'edificio principale,

*Relazione illustrativa*



**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
**Provincia di Pisa**  
**SETTORE III "ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO E AMBIENTE"**

ovvero realizzando pertinenze all'interno del resede di riferimento entro il solito limite del 20% dell'originario volume. Se gli interventi, comunque denominati, sono tali da comportare il cambio di destinazione d'uso ad altro, gli stessi coefficienti sono aumentati del 50%, cosicché il restauro-ristrutturazione passa al parametro 0,45 e la sostituzione edilizia passa al parametro 1,20.

Le percentuali del costo di costruzione indicate nella tabella "C" e riferibili ai comuni con coefficiente territoriale come il nostro, vanno da valori del 9% al 7%, fermo restando la percentuale del 10% per gli immobili di lusso. Tutte le percentuali che possono scendere di un punto qualora gli edifici siano dotati di sistemi di efficientamento energetico, ovvero la struttura portante sia in pietrame o laterizio, sebbene quest'ultimo punto debba conciliarsi con normative di vincolo sismico non sempre facili da ottenere. Un'ulteriore riduzione del costo di costruzione, in misura non inferiore al 20%, è possibile qualora il comune determini appositamente in tal senso allo scopo di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, agevolare la densificazione edilizia, riuso di immobili dismessi, purché ciò non determini maggior valore per una diversa destinazione d'uso rispetto all'origine o sia la conseguenza di interventi a seguito di varianti urbanistiche (cfr. art. 17, comma 4-bis, del D.P.R. n. 380/2001 e art. 185, comma 5, della L.R. n. 65/2014).

Da informazioni estemporanee assunte presso la Regione Toscana, al momento non sono in corso iniziative per l'aggiornamento delle tabelle contenute nella L.R. n. 1/2005. Tuttavia la L.R. n. 65/2014 ha eliminato il concetto della "sostituzione edilizia" a favore di quello più chiaro della ristrutturazione edilizia ricostruttiva, nell'intento di sgombrare il campo ad interpretazione diversificate nel territorio regionale e intendendo ricomprendervi quegli interventi che con la demolizione di volumi preesistenti, prevedano la ricostruzione anche in posizioni e sagoma diversi e con cambio d'uso.

### **3 - Oneri concessori**

#### **3.1- Oneri di urbanizzazione**

Gli oneri concessori oggi vigenti nel comune sono frutto di una determinazione risalente al 2007, anno in cui sia una delibera propedeutica di G.M. (cfr. n. 21 del 7 marzo 2007) che quella consiliare necessaria (cfr. n. 12 del 20 marzo 2007), furono stabiliti i nuovi importi riepilogati in una tabella denominata "C" con considerevoli aumenti rispetto alle precedenti (mediamente + 30%) e eliminazione delle riduzioni del 50% previste per gli interventi di restauro e ristrutturazione. Successivamente, con delibera consiliare n. 35 del 9 aprile 2014, i predetti oneri furono rivisti per la sola finalità degli incentivi per l'applicazione del regolamento dell'edilizia sostenibile, lasciando i valori del 2013 fino a quale momento aggiornati coi soli indici ISTAT come previsto delle norme. In quell'occasione gli oneri, oltre che per tipologia d'intervento, furono descritti per zone omogenee del territorio (rurale, storico, urbanizzato, produttivo, ex "c") ma senza alcuna differenziazione significativa in ordine ai reali costi delle urbanizzazioni ovvero ad agevolazioni per il recupero del patrimonio edilizio e non indicando la diversa parametrizzazione in relazione all'indice di edificabilità per le nuove costruzioni, scegliendo il solo indice mediano tra 1,5 e 3,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Inoltre, per la stessa "edilizia sostenibile" non venivano fissati criteri per l'attribuzione di una scontistica proporzionale e riscontrabile all'efficientamento energetico. Su quest'ultima materia è intervenuto il nuovo regolamento per il contenimento dei consumi in edilizia approvato con deliberazione consiliare n. 74/2017.

*L.R. n. 65/2014 – art. 191 – Determinazione oneri concessori 2017*



**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
Provincia di Pisa  
SETTORE III "ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO"

Le tabelle di riferimento della predetta delibera n. 35/2014 sono le seguenti (le caselle in grigio rappresentano le destinazioni non consentite per le zone di riferimento e quindi omesse in questa sede); si noti come la nomenclatura delle tabelle sia differenziata senza tuttavia contenere una corrispondente differenziazione dei valori. Inoltre le tabelle riportavano parametri per interventi di natura agricola che, come disciplinato dal comma 1 dell'art. 188, se tali godono dell'esenzione del pagamento degli oneri di urbanizzazione.

**territorio rurale:**

<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b> Delibera C.C. n. 35/2014		Interventi di edilizia residenziale	Interventi turistici, commerciali e direzionali	Agricola	Insedimenti artigianali o industriali	Interventi commerciali all'ingrosso
Parametro	urbanizzazione	€/m <sup>3</sup>	€/m <sup>3</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Interventi di restauro ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso	Primaria	€ 3,30	€ 3,30	€ 3,30	€ 3,30	
	Secondaria	€ 9,51	€ 9,51	€ 9,51	€ 9,51	
	Totale	€ 12,81	€ 12,81	€ 12,81	€ 12,81	
Interventi di sostituzione edilizia	Primaria	€ 12,84	€ 12,84	€ 12,84	€ 12,84	
	Secondaria	€ 37,11	€ 37,11	€ 37,11	€ 37,11	
	Totale	€ 49,95	€ 49,95	€ 49,95	€ 49,95	
Interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione	Primaria	€ 12,84	€ 12,84	€ 12,84	€ 12,84	
	Secondaria	€ 37,11	€ 37,11	€ 37,11	€ 37,11	
	Totale	€ 49,95	€ 49,95	€ 49,95	€ 49,95	

**aree storiche:**

<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b> Delibera C.C. n. 35/2014		Interventi di edilizia residenziale	Interventi turistici, commerciali e direzionali	Agricola	Insedimenti artigianali o industriali	Interventi commerciali all'ingrosso
Parametro	urbanizzazione	€/m <sup>3</sup>	€/m <sup>3</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Interventi di restauro ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso	Primaria	€ 3,30	€ 4,43	€ 3,30	€ 4,43	
	Secondaria	€ 9,51	€ 2,21	€ 9,51	€ 3,99	
	Totale	€ 12,81	€ 6,64	€ 12,81	€ 8,42	
Interventi di sostituzione edilizia	Primaria	€ 11,42	€ 15,42	€ 12,84	€ 15,42	
	Secondaria	€ 34,00	€ 7,71	€ 37,11	€ 14,14	
	Totale	€ 45,42	€ 23,13	€ 49,95	€ 29,56	
Interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione	Primaria	€ 17,12	€ 19,55	€ 12,84	€ 16,61	
	Secondaria	€ 49,46	€ 15,13	€ 37,11	€ 27,72	
	Totale	€ 66,58	€ 34,68	€ 49,95	€ 44,33	



**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
Provincia di Pisa  
SETTORE III "ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO E AMBIENTE"

**aree urbanizzate residenziali:**

<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b> Delibera C.C. n. 35/2014		Interventi di edilizia residenziale	Interventi turistici, commerciali e direzionali	Agricola	Insedimenti artigianali o industriali	Interventi commerciali all'ingrosso
Parametro	urbanizzazione	€/m <sup>3</sup>	€/m <sup>3</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Interventi di restauro ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso	Primaria	€ 3,30	€ 4,43		€ 4,43	
	Secondaria	€ 9,51	€ 2,21		€ 3,99	
	Totale	€ 12,81	€ 6,64		€ 8,42	
Interventi di sostituzione edilizia	Primaria	€ 11,42	€ 15,42		€ 15,42	
	Secondaria	€ 34,00	€ 7,71		€ 14,14	
	Totale	€ 45,42	€ 23,13		€ 29,56	
Interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione	Primaria	€ 14,26	€ 16,31			
	Secondaria	€ 41,23	€ 12,58			
	Totale	€ 55,49	€ 28,89			

**insediamenti produttivi:**

<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b> Delibera C.C. n. 35/2014		Interventi di edilizia residenziale	Interventi turistici, commerciali e direzionali	Agricola	Insedimenti artigianali o industriali	Interventi commerciali all'ingrosso
Parametro	urbanizzazione	€/m <sup>3</sup>	€/m <sup>3</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Interventi di restauro ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso	Primaria	€ 3,30	€ 4,43		€ 4,43	€ 7,78
	Secondaria	€ 9,51	€ 2,21		€ 3,99	€ 2,60
	Totale	€ 12,81	€ 6,64		€ 8,42	€ 10,38
Interventi di sostituzione edilizia	Primaria	€ 11,42	€ 15,42		€ 15,42	€ 26,99
	Secondaria	€ 34,00	€ 7,71		€ 14,14	€ 8,99
	Totale	€ 45,42	€ 23,13		€ 29,56	€ 35,98
Interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione	Primaria		€ 16,31		€ 13,81	€ 30,27
	Secondaria		€ 12,58		€ 23,11	€ 14,68
	Totale		€ 28,89		€ 36,92	€ 44,95

Prendendo atto della predetta deliberazione C.C. n.35/2014, partendo dai costi regionali sull'urbanizzazione in raffronto a quelli desumibili a livello locale è risultato che quest'ultimi registrano una diversa incidenza di alcuni fattori, significativamente legati al tessuto urbanistico-edilizio nelle aree consolidate in rapporto a quelle di nuovo impianto, più o meno di recente realizzazione, nelle zone di

*L.R. n. 65/2014 – art. 191 – Determinazione oneri concessori 2017*



**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
Provincia di Pisa  
SETTORE III "ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO"

espansione e saturazione.

I costi di urbanizzazione comunali, in rapporto tra quelli calcolati con riferimento al presente (2016-2017) e quelli regionali calcolati al 2005 e aggiornati con indici ISTAT di riferimento, evidenziano la seguente situazione:

- negli insediamenti residenziali:
  - **per la primaria** risultano, più bassi i costi di realizzazione del verde non attrezzato e dell'illuminazione pubblica, più alti quelli per la realizzazione di strade e parcheggi e servizi a rete, con voci che però si compensano vicendevolmente tanto che in sommatoria la differenza dei minori costi è inferiore al 5% per le zone di espansione ma di circa il 25% per quelle di saturazione, con una media del 15%;
  - **per la secondaria** risultano i costi di realizzazione di scuole media, più alti quelli per asili nido, scuole elementari e attrezzature civiche, in linea quelli per scuole materne e verde attrezzato, ma con voci che, a compensazione, determinano una differenza di costi dell'ordine del 10% in aumento;
- negli insediamenti artigianali o industriali:
  - **sia per la primaria che per la secondaria**, si hanno costi di urbanizzazione paragonali a quelli medi regionali;
- negli insediamenti turistici, commerciali e direzionali:
  - **sia per la primaria che per la secondaria**, si hanno costi di urbanizzazione paragonali a quelli medi regionali;
- negli insediamenti commerciali all'ingrosso, non si possono effettuare valutazioni data la mancanza di termini di paragone sullo strumento urbanistico generale vigente e previgente.

Nel quadro delineato si è dunque operata una nuova determinazione con semplificazione della nomenclatura delle tipologie d'intervento, dei parametri con un contenimento dei costi per interventi di restauro, recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e re-introducendo tutta la parametrizzazione in relazione all'indice di edificabilità per le nuove costruzioni/ristrutturazioni urbanistiche (i.f. < 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> – 1,5 <i.f.< 3 - i.f. > 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ). Oltre a dare seguito al miglior allineamento con i costi medi regionali corretti con le considerazioni prima svolte in relazione a quelli propri nel comune di Montopoli V.A., si sono peraltro introdotte riduzioni volte ad agevolare il riequilibrio funzionale e/o salvaguardare attività d'interesse sociale e culturale nelle zone storiche di tipo A ai sensi del D.M. n. 1444/1968, così come il recupero del patrimonio edilizio esistente secondo le varie possibilità d'intervento dalla manutenzione straordinaria alla ristrutturazione. Complessivamente la nuova determinazione è riassunta nella Tabella 1 seguente dove i valori sono tutti adeguatamente proporzionali alle considerazioni sopra espresse e oggetto di arrotondamento al decimale superiore o inferiore se i centesimi sono rispettivamente superiori o inferiori a 50, tutto nei limiti di variazione previsti dal secondo comma dell'art. 191 della L.R. n. 65/2014.



**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
Provincia di Pisa  
SETTORE III "ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO E AMBIENTE"

**Tabella 1**

Nuova determinazione ONERI DI URBANIZZAZIONE			Natura degli interventi									
			edilizia residenziale		artigianali o industriali		artigianali o industriali speciali, logistica		turistici, commerciali e direzionali		commerciali all'ingrosso	
Tipologia intervento	Par. "C"	urbaniz.ne	€/m <sup>3</sup>	note	€/m <sup>2</sup>	note	€/m <sup>2</sup>	note	€/m <sup>3</sup>	note	€/m <sup>2</sup>	note
Manutenzione straordinaria, restauro, risanamento ristrutturazione edilizia. Cambio di destinazione d'uso senza opere	0,30	I	2,45	1-6	4,40	1-2-4-6	4,70	6	4,40	2-6	7,60	
	0,30	II	10,00	1-6	4,00	1-2-4-6	4,00	6	2,20	2-6	2,50	
	Totale		12,45	1-6	8,40	1-2-4-6	8,70	6	6,60	2-6	10,10	
Restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia conservativa con cambio di destinazione d'uso	0,45	I	3,70	7	6,50	3	7,10		6,50	3-7	11,40	
	0,45	II	15,60	7	6,00	3	6,00		3,30	3-7	3,80	
	Totale		19,10	7	12,50	3	13,10		9,80	3-7	15,20	
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza cambio d'uso (sostituzione edilizia senza cambio d'uso)	0,80	I	6,50	6	10,60	6-8	13,00	6-8	11,60	6-8	20,30	8
	0,80	II	27,70	6	11,60	6-8	10,70	6-8	5,80	6-8	6,80	8
	Totale		34,20	6	22,20	6-8	23,70	6-8	17,40	6-8	27,10	8
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva con cambio d'uso (sostituzione edilizia con cambio d'uso)	1,20	I	9,80		17,40		18,90		17,40		30,50	
	1,20	II	41,60		16,00		16,00		8,70		10,10	
	Totale		51,40		33,40		34,90		26,10		40,60	
Interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione	1,20	I	9,80		17,40		18,90		17,40		30,50	
	1,20	II	41,60		16,00		16,00		8,70		10,10	
	Totale		51,40		33,40		34,90		26,10		40,60	
	1,00	I	8,20		14,50		15,70		14,50		25,40	
	1,00	II	34,60		13,30		13,30		7,30		8,40	
	Totale		42,80		27,80		29,00		21,80		33,80	
	0,90	I	7,40	5-6	13,00	8-9	14,20	9	13,00	9	22,90	9
	0,90	II	31,20	5-6	12,00	8-9	12,00	9	6,50	9	7,60	9
	Totale		38,60	5-6	25,00	8-9	26,20	9	19,50	9	30,50	9

**Note:**

1. I frazionamenti senza opere e non comportanti alterazione della volumetria o della sagoma o modifiche della destinazione d'uso anche di singoli locali sono esenti da oneri di urbanizzazione.
2. Contributo pari a 0,44 (I) + 0,40 (II) per gli interventi nelle zone A per interventi artigianali, turistico-ricettivi e commerciali di vicinato;
3. Contributo pari alla tipologia d'intervento precedente (par. C = 0,30) nelle zone A per interventi artigianali, turistico-ricettivi e commerciali di vicinato;
4. Contributo dovuto per l'utilizzazione di immobili esistenti con destinazione industriale o commerciali per lo svolgimento dell'attività agricola con realizzazione di opere edilizie di adeguamento;
5. Contributo univoco per interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione con destinazione residenziale nelle zone tipo A e assimilate (storiche);
6. Contributo per interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola con destinazione non agricola;
7. Contributo dovuto per interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici rurali senza loro demolizione;
8. Contributo dovuto per l'installazione di manufatti non temporanei necessario alla conduzione agricola.
9. Contributo univoco per la realizzazione di aree per esposizione, deposito e vendita di merci e prodotti.
10. Sono fatte salve le riduzioni possibili in aderenza alle agevolazioni previste dal regolamento sul contenimento energetico approvato con delibera c.c. n. 72/2017.



**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
**Provincia di Pisa**  
**SETTORE III "ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO"**

In primo luogo, in applicazione del combinato disposto degli artt. 183 e 184 della L.R. n. 65/2014 a seguito delle novità introdotte con L.R. n. 43/2016, non sono più dovuti oneri di urbanizzazione per ri frazionamenti quando questi sono eseguiti senza opere di rilevanza edilizia, non comportano aumento della superficie utile, abitabile o agibile, dell'immobile ovvero modifiche al volume o alla sagoma. Di seguito e dal raffronto coi valori assunti nel 2014, risulta come si venga a determinare una generale rimodulazione, mutuata sulla tipologia degli interventi in relazione ai loro effetti urbanistici ed ambientali, significativamente con riduzioni per gli interventi di natura residenziale, dove:

- a) per il restauro, il risanamento, la ristrutturazione e il cambio d'uso senza opere, si ha una riduzione del 7%;
- b) per la ristrutturazione edilizia ricostruttiva (già sostituzione edilizia senza cambio d'uso), si ha una riduzione del 25%;
- c) per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione, si ha una riduzione del 9% per interventi con indice di fabbricabilità (*If*) minori di 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, che sale al 24% per interventi con *If* compreso tra 1,5 e 3,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e infine al 33% per interventi con *If* maggiore di 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Se gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono però realizzati nelle aree storiche o assimilate, la riduzione è pari al 43%.

Per gli interventi di natura artigianale o industriale, se si hanno invece genericamente aumenti, il restauro, il risanamento, la ristrutturazione, il frazionamento senza opere e il cambio d'uso senza opere nelle zone storiche con la finalità artigianale, turistico-ricettivi e commerciali di vicinato, si ha invece una riduzione del 88% rispetto ai valori attuali. Al fine di agevolare iniziative volte al recupero dell'edificato esistente con tale destinazione, la ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza cambio d'uso gode di una sostanziale invarianza, mentre se si ha cambio d'uso in residenziale dei manufatti, si ha un aumento del 33%, elemento che dovrebbe stimolare il ricorso alla ristrutturazione urbanistica come sopra e di seguito auspicato giacché gli indici di edificabilità in tali contesti risulta sempre superiore a 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Infatti, anche per le destinazioni non residenziali, al fine di favorire un nuovo tessuto edilizio la dove esistono fabbricati vetusti e funzionalmente non idonei a nuove iniziative produttive in contesti saturi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione godono di una riduzione del 10% per interventi con indice di fabbricabilità (*If*) minori di 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, che sale al 25% per interventi con *If* compreso tra 1,5 e 3,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e infine al 33% per interventi con *If* maggiori di 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Per gli interventi di natura turistico, commerciale e direzionale, fermo restando le riduzioni dette sopra per gli interventi nelle zone storiche, per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza cambio d'uso si ha una diminuzione del 25% mentre con interventi analoghi con cambio d'uso si ha un aumento del 12%. Con la ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione si hanno le stesse riduzioni indicate per gli interventi di natura produttiva.

Come è possibile osservare, in ossequio alla legge, viene reintrodotta la casistica degli interventi artigianali o industriali "speciali", ovvero le categorie identificate dall'ISTAT come alimentari, tessili, calzature, chimiche e affini, cartiere e cartotecniche, tutte di particolare importanza per la natura degli insediamenti



**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
**Provincia di Pisa**  
**SETTORE III "ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO E AMBIENTE"**

produttivi nel territorio. In questa categoria vengono ora inseriti gli insediamenti logistici per la loro rilevanza in termini di consumo di suolo e di risorse ambientali, in special modo per la necessaria infrastrutturizzazione e l'impatto viabilistico conseguente.

Vengono inoltre previsti oneri specifici per tutti quegli interventi rivolti al patrimonio edilizio con destinazione non agricola che si trovano fuori dal perimetro del territorio urbanizzato (territorio rurale). Di concerto vengono anche previsti oneri adeguati per l'utilizzazione a fini agricoli di immobili esistenti a destinazione industriale o commerciale dove siano previste opere edilizie di adeguamento, ed anche per la realizzazione di manufatti non temporanei necessari alla conduzione agricola al di fuori del piano aziendale.

Ai fini della determinazione della superficie o del volume per l'applicazione del costo unitario di cui alla precedente tabella, questi devono intendersi rispettivamente "vuoto per pieno" e "lorda", con riferimento alle definizioni date agli artt. 10 e 23 del Regolamento approvato con D.P.G.R. n. 63/R/2013.

**Tabella 2**

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

Note: U, classe unica.

Come anticipato in premessa, i nuovi valori parametrici consentono di riportare gli oneri di urbanizzazione a valori coerenti all'ampiezza e all'andamento demografico nonché alle caratteristiche geografiche del comune, e più congrui con quelli dei comuni contermini. Ancora dalla verifica degli oneri vigenti (operanti dal 2014) si nota, infatti, come risultino ancora oggi (2017) sensibilmente più alti di quelli di comuni con parametro territoriale simile al nostro (1,037), quale quello di Pontedera (1,040) oppure addirittura superiore come quello di San Miniato (1,091) o di Santa Croce S.A. (1,143). E' di tutta evidenza che mantenere oneri di urbanizzazione così alti non concorre ad un adeguato stimolo alle iniziative volte ad



**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
Provincia di Pisa  
SETTORE III "ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO"

attuare lo strumento urbanistico generale vigente da parte dei privati, in particolare imprenditori che possono, invece, volgere le loro attenzioni ai territori contermini.

Per indicare esattamente le destinazioni d'uso nelle singole zone del territorio come definito dalla strumentazione urbanistica generale vigente (zoning), viene anche aggiornata la "tabella 2" sulle specificità come di seguito elencato, anche in ossequio alla disciplina e distribuzione delle funzioni (già art. 58 della L.R. n. 1/2005 e oggi art. 98 L.R. n. 65/2014) cui il regolamento urbanistico vigente viene equiparato ai sensi dell'art. 11 delle N.T.A.

Dando seguito all'accezione di localizzazione delle funzioni posseduta dal R.U. vigente e alla recente L.R. 20 dicembre 2016, n. 86 recante il "testo unico del sistema turistico regionale", le attività turistico-ricettive definite "alberghi diffusi", condhotel, ostelli, rifugi e, in generale, tutte le strutture extralberghiere possono trovare sede in unità immobiliari con destinazione residenziale.

### **3.2 - Monetizzazione delle opere di urbanizzazione**

Il D.P.R. n. 380/2001 e la L.R. n. 65/2014, così come le norme statali e regionali previgenti, prevedono che nell'edilizia convenzionata – tipica delle zone di espansione o a queste assimilate – le opere di urbanizzazione primaria siano eseguite a cura dei privati proponenti i quali, in questo modo, sono esentati dal pagamento del relativo onere di urbanizzazione primaria al momento del rilascio o asseverazione dei titoli edilizi. Per ogni singolo intervento di nuova edificazione nelle zone di espansione così come nelle aree dove sono previsti "interventi diretti convenzionati" (alias "progetti unitari convenzionati" ai sensi dell'art. 121 della L.R. n. 65/2014) è possibile che il privato non possa assolvere, motivatamente, alla realizzazione e cessione dell'intera quota di standard pubblici previsti e pertanto, fermo restando la quota minima inderogabile prevista dal D.M. n. 1444/1968 per le strade d'impianto e i parcheggi, possa proporre la loro trasformazione in moneta - la c.d. *monetizzazione* – al fine di rendere ammissibile l'intervento di trasformazione urbanistica edilizia. Fermo restando che tale possibilità è subordinata all'accettazione da parte dell'A.C. e al fatto che i proventi di tale monetizzazione sono finalizzati comunque all'acquisizione di altre aree e alla realizzazione di altre opere di urbanizzazione primaria, resta da definire il parametro per trasformare lo standard in moneta, dal momento che le aree e opere a cui si riferiscono hanno costi di acquisizione e trasformazione stabiliti dal mercato.

Con la nuova determinazione degli oneri concessori, si procede quindi alla quantificazione del parametro, significandone la differenza in relazione allo standard di riferimento (strade, parcheggi, verde pubblico), prendendo spunto ancora dai costi medi regionali per le stesse opere con le peculiarità del territorio di Montopoli V.A., nonché ai costi medi di acquisizione sul mercato immobiliare delle aree necessarie.

Quanto ai costi medi regionali rapportati al comune, la realizzazione di una strada o di un parcheggio a regola d'arte e completamente attrezzati con servizi e sottoservizi indicano un costo medio al metro quadrato di 59,68 Euro per le prime e di 52,95 Euro per le seconde, con un costo medio complessivo di 56,31 Euro/m<sup>2</sup>; la realizzazione di verde non attrezzato indica un costo medio di 26,44 Euro/m<sup>2</sup>.

Su ambedue i valori medi indicati deve essere aggiunto il costo per l'acquisizione dell'area che, per le peculiarità sopra indicate, ricade all'interno o in prossimità delle zone di saturazione o di espansione dove i



**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
**Provincia di Pisa**  
**SETTORE III "ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO E AMBIENTE"**

valori sono determinati dall'appetibilità commerciale dettata dal mercato. Significando come esista una sostanziale differenza tra i le aree che si prestano ad una facile urbanizzazione (zone di saturazione) rispetto a quelle di espansione – a prescindere dalla localizzazione delle medesime nel territorio - i rispetti valori ne rispecchiano le differenza con prezzi che, all'attualità, possono oscillare dagli 85,00-110,00 Euro/m<sup>2</sup> per le prime ai 30-35 Euro/m<sup>2</sup> per le seconde, con rispettivi valori medi di 97,50 Euro/m<sup>2</sup> e di 32,50 Euro/m<sup>2</sup> che consentono di giungere al risultato omogeneo di 65,00 Euro/m<sup>2</sup>.

Dalla sommatoria dei costi medi di realizzazione con quelli medi di acquisizione la quantificazione del parametro di monetizzazione delle strade e parcheggi è pari rispettivamente a 124,68 Euro/m<sup>2</sup> e 117,95 Euro/m<sup>2</sup>, mentre quella del verde è parti a 91,44 Euro/m<sup>2</sup>. Per omogeneità i primi vengono normalizzati complessivamente a 120,00 Euro/m<sup>2</sup>, mentre i secondi a 90,00 Euro/m<sup>2</sup>.

### **3.3 - Contributo sul costo di costruzione**

Con la semplice applicazione dei costi medi di trasformazione aggiornati all'attualità, il contributo relativo al costo di costruzione per edifici ad uso residenziale è determinato oggi (2017) in Euro 293,95/m<sup>2</sup> ai sensi degli artt. 16 e 17 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 185 della L.R. n. 65/2014. Il costo di costruzione viene calcolato in base alla superficie utile dei vani con riferimento nuove costruzioni.

Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente con restauro e ristrutturazione edilizia il costo di costruzione è determinato come quota percentuale di quello delle nuove costruzione, in relazione ai criteri e modalità applicative. Per incentivare la qualità architettonica e il miglioramento della prestazione energetica dell'involucro edilizio, vengono applicate le riduzioni in ossequio al regolamento comunale approvato con deliberazione consiliare n. 74/2017, mentre gli interventi senza valore aggiunto per tali finalità, vedono una diminuzione della riduzione fino ad oggi accordata (60%) e parimenti modulata tra quelli comportanti modifiche solo alle strutture verticali (riduzione 45%) e quelli comportanti modifiche anche alle strutture orizzontali (riduzione interventi 80%). In tabella 3 il riepilogo complessivo.

In chiosa del paragrafo, si elencano anche i casi di esenzione totale o parziale dal pagamento di oneri concessori.

#### Esenzione totale dal contributo concessorio:

1. Opere in area agricola in funzione delle esigenze della conduzione del fondo per l'imprenditore agricolo professionale.
2. Impianti, attrezzature, opere pubbliche o d'interesse pubblico realizzate da soggetti competenti e opere di urbanizzazione realizzate da privati previa convenzione.
3. Opere da attuare in attuazione di provvedimenti conseguenti a pubbliche calamità.
4. Realizzazione di spazi di parcheggio e autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro del centro abitato.
5. Nuovi impianti, lavori, opere e modifiche per lo sfruttamento di fonti rinnovabili di energia, nonché della conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.
6. Opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici esistenti.

*L.R. n. 65/2014 – art. 191 – Determinazione oneri concessori 2017*



**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
Provincia di Pisa  
SETTORE III "ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO"

Esenzione parziale dal contributo concessorio:

7. Edilizia economico e popolare, edilizia sociale.
8. Interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumento delle superfici utili abitabili e senza cambio d'uso, subordinatamente a convenzione o atto d'obbligo per l'applicazione di prezzi di vendita o affitti concordati col comune.
9. Interventi di ristrutturazione e ampliamento fino al 20% della SUL originaria, di edifici unifamiliari. Si definisce "edificio unifamiliare" l'immobile destinato in maniera esclusiva ad abitazione di un nucleo familiare medio (3 persone/famiglia), completamente isolato su quattro lati, con superficie complessiva massima di mq. 110 calcolata come somma tra superficie utile e superficie non residenziale al 60%.
10. Interventi su immobili di proprietà dello Stato.
11. Modifiche interne per miglioramento igienico – Realizzazione di volumi tecnici indispensabili ad alloggiare e al funzionamento di impianti tecnologici necessari alle abitazioni.
12. Interventi di recupero, restauro, ristrutturazione e ampliamento ricadenti nelle aree storiche come individuate dall'art. 28 delle N.T.A. del R.U. se finalizzate all'attività agricola e/o su immobili già agricoli

**Tabella 3**

**Costo di costruzione**

TIPOLOGIA INTERVENTO		Riduzione	Euro/m <sup>2</sup> .
<ul style="list-style-type: none"><li>• Nuova costruzione</li><li>• Addizione volumetrica</li><li>• Ristrutturazione edilizia ricostruttiva</li><li>• Ristrutturazione urbanistica</li></ul>		0,00	293,95
<ul style="list-style-type: none"><li>• Nuova costruzione</li><li>• Addizione volumetrica</li><li>• Ristrutturazione edilizia ricostruttiva</li><li>• Ristrutturazione urbanistica</li></ul>	con raggiungimento classe "quasi zero" secondo regolamento contenimento energetico (del. c.c. n. 74/2017)	50 % percentuale aliquota tabella 4	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Nuova costruzione</li><li>• Addizione volumetrica</li><li>• Ristrutturazione edilizia ricostruttiva</li><li>• Ristrutturazione urbanistica</li></ul>	con raggiungimento classi "A" secondo regolamento contenimento energetico (del. c.c. n. 74/2017)	meno 2 punti percentuali dell'aliquota tabella 4	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Manutenzione straordinaria con aumento di uu.ii.</li><li>• Ristrutturazione edilizia conservativa - cambio d'uso – interventi pertinenziali</li></ul>		55 % se con modifiche alle sole strutture verticali	132,27
		20% se con modifiche alle strutture orizzontali	235,16
<ul style="list-style-type: none"><li>• Manutenzione straordinaria con aumento di uu.ii.</li><li>• Ristrutturazione edilizia conservativa - cambio d'uso – interventi pertinenziali</li></ul>	con raggiungimento di risparmio energetico di almeno il 50% rispetto all'origine	70% se con modifiche alle sole strutture verticali	88,19
		30% se con modifiche alle strutture orizzontali	205,76



**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
Provincia di Pisa  
SETTORE III "ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO E AMBIENTE"

**Tabella 4**

**Percentuale del costo di costruzione da applicare agli edifici ad uso residenziale**

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

Il costo di costruzione per edifici ad uso commerciale, direzionale e turistico-ricettiva sarà calcolato in base a perizia a firma di professionista abilitato all'esercizio della professione, redatta in base ai prezzi di mercato vigenti con applicazione di aliquota unica del 6%.

**Tabella 5**

**Percentuale del costo di costruzione da applicare agli edifici ad uso non residenziale**

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

**Tabella 6 [- D.M. 2-08-1969]**

**Abitazioni aventi caratteristiche di lusso**

- Le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine).
- Le case composte di uno o più piani costituenti unico alloggio padronale avente superficie utile complessiva superiore a mq. 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine) ed aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta;
- Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq. di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq.
- Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2000 mc. e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc. v.p.p. per ogni 100 mq. di superficie asservita ai fabbricati
- Le abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati od approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3000 mq., escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali.
- Le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati od approvati, a «ville», «parco privato» ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come «di lusso».
- Le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle della tabella seguente:

a	<b>Superficie dell'appartamento</b>	Superficie utile complessiva superiore a 160 m <sup>2</sup> , esclusi dal computo terrazze e balconi, cantine, soffitte, scale e posto macchine.
---	-------------------------------------	--



## COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Provincia di Pisa

SETTORE III "ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO"

b	<b>Terrazze a livello coperte e scoperte e balconi</b>	Quando la loro superficie utile complessiva supera 65 m <sup>2</sup> a servizio di una singola unità immobiliare urbana.
c	<b>Ascensori</b>	Quando vi sia più di un ascensore per ogni scala, ogni ascensore in più conta per una caratteristica se la scala serve meno di 7 piani sopraelevati.
d	<b>Scala di servizio</b>	Quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni od incendi.
	<b>Montacarichi o ascensore di servizio</b>	Quando sono a servizio di meno di 4 piani.
f	<b>Scala principale</b>	- con pareti rivestite di materiali pregiati per un'altezza superiore a 170 cm di media; - con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato.
g	<b>Altezza libera netta del piano</b>	Superiore a 3,30 m salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori.
h	<b>Porte di ingresso agli appartamenti da scala interna</b>	- in legno pregiato o massello e lastronato; - di legno intagliato, scolpito o intarsiato; - con decorazioni pregiate sovrapposte od imprese.
i	<b>Infissi interni</b>	Come alle lettere a), b), c) della caratteristica h) anche se tamburati qualora la loro superficie complessiva superi il 50% (cinquanta per cento) della superficie totale.
l	<b>Pavimenti</b>	Eseguiti per una superficie complessiva superiore al 50% (cinquanta per cento) della superficie utile totale dell'appartamento: - in materiale pregiato; - con materiali lavorati in modo pregiato.
m	<b>Pareti</b>	Quando per oltre il 30% (trenta per cento) della loro superficie complessiva siano: - in materiale pregiato; - rivestite di stoffa od altri materiali pregiati.
n	<b>Soffitti</b>	Se a cassettoni decorati oppure decorati con stucchi tirati sul posto o dipinti a mano, escluse le piccole sagome di distacco fra pareti e soffitti.
o	<b>Piscina</b>	Coperta o scoperta, in muratura, quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.
p	<b>Campo da tennis</b>	Quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

#### 4 - Opere di urbanizzazione secondaria realizzate da soggetti diversi dalla P.A.

Il tema della contribuzione a soggetti diversi dal comune e da altri operatori che esercitano l'attività di pianificazione e trasformazione urbanistica del territorio nell'ambito degli strumenti attuativi, è materia dibattuta e sensibile. Fino al nuovo assetto amministrativo introdotto con la cosiddetta "legge Bassanini", la metodologia è stata sempre regolamentata con disposizioni di carattere generale di origine regionale. Con l'introduzione dei principi di sussidiarietà e adeguatezza all'obbligo di concedere una parte della somma relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria introitata, si è sostituito il concetto della possibilità, lasciando intendere così la flessibilità e la discrezionalità che ne poteva essere alla base.

Le leggi regionali n. 52/1999 prima, n. 1/2005 e la vigente n. 65/2014, hanno cancellato le precedenti disposizioni, prevedendo però una nuova regolamentazione che la Regione Toscana si è sempre *inspiegabilmente* dimenticata di promulgare. In breve, sono ormai 18 anni che i comuni più sensibili al tema, ovvero quelli dove l'attività degli enti di culto e delle associazioni è più vivo e presente nella società, si sono

*Relazione illustrativa*



**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
**Provincia di Pisa**  
**SETTORE III "ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO E AMBIENTE"**

visti costretti ad operare sulla scorta della vecchia normativa seppure abrogata, pur di dare una risposta concreta alle aspettative degli operatori interessati. La procedura, alquanto singolare, unitamente alla carenza del legislatore regionale, non può trovare più giustificazione alcuna e diventa quindi necessario procedere con la redazione di opportune regole "locali" che agiscano in maniera opportuna e trasparente.

L'art. 184 della L.R. n. 65/2014 al comma 4 prevede che " *Il Consiglio regionale individua:*

- a) *le opere di urbanizzazione secondaria per le quali i comuni possono concedere un contributo ai soggetti realizzatori;*
- b) *i criteri generali per l'erogazione del contributo di cui alla lettera a)*".

Il tenore della disposizione normativa non è diversa da quella che si leggeva all'art. 14, comma 2, della L.R. n. 41/1984 fatta eccezione per la decadenza dell'obbligatorietà prima palese, a favore dell'attuale facoltà accordata ai comuni, giacché il testo attuale risorta l'espressione "i comuni possono", in luogo del precedente imperativo "i comuni provvedono"; analogamente, anche l'art. 19, comma 3, della L.R. n. 52/1999, conteneva la medesima disposizione dove già all'obbligo sembrava essere sostituita la facoltà in capo al comune di concedere contributi per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria a carico a soggetti terzi, utilizzando somme percepite per le medesime. Anche la disposizione contenuta nella L.R. n. 1/2005 (art. 120) poteva essere considerata sostanzialmente riprodotiva delle precedenti emanate dalla Regione Toscana nella materia di cui trattasi, concernente la possibilità di attribuire somme relative all'urbanizzazione secondaria agli enti di culto (chiese ed altri edifici religiosi) e associazioni socio-culturali (centri civici e sociali e attrezzature culturali e sanitarie).

La nuova disposizione contenuta nella L.R. n. 64/2014, auspica ancora l'intervento di un atto del Consiglio regionale ma ad oggi (2017) non è stata emanata nessuna disposizione normativa e/o operativa, mancanza che si aggiunge al fatto che le norme fin qui succedutasi hanno, di volta in volta, sostituito la previgente regolamentazione, prevedendone chiaramente l'abrogazione.

La disciplina prima contenuta nella legge del 1984, infatti, trovava concreta applicazione prima con la deliberazione del Consiglio Regionale n. 225 del 9 giugno 1987 poi con deliberazione del Consiglio Regionale n. 84 del 28 febbraio 1989 la quale, nell'abrogare la precedente n. 225/87, aveva stabilito una nuova regolamentazione dei criteri per l'uso delle somme relative al opere di urbanizzazione secondaria, disciplinando in particolare l'attribuzione delle quote degli oneri per chiese ad altri edifici per i servizi religiosi e per centri civili e sociali disponendo, in particolare, l'attribuzione della quota del 8% annualmente introitata dai Comuni per oneri di urbanizzazione secondaria direttamente ai soggetti realizzatori diversi dal Comune.

Senza scendere nel dettaglio, sia la del. n. 225/84 che la n. 84/89, avevano il non comune pregio di individuare quali opere di urbanizzazione secondaria potessero essere soggetto di contribuzione da parte dei comuni e dettare quali criteri generali dovessero sussistere per l'erogazione del contributo.

Di fatto, l'attribuzione di quota parte delle somme introitate quali opere di urbanizzazione è oggi lasciata all'iniziativa dei singoli comuni i cui consigli, sulla scorta della normativa previgente seppure abrogata, ogni anno, verificando l'ammontare delle somme introitate quale oneri di urbanizzazione secondaria, derivate dal rilascio di concessioni edilizie e delle sanzioni in materia urbanistica ed edilizia, stabiliscono le modalità e l'assegnazione di quota parte delle stesse somme (regolate ancora dall'abrogata

*L.R. n. 65/2014 – art. 191 – Determinazione oneri concessori 2017*



**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
Provincia di Pisa  
SETTORE III "ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO"

L.R. n. 1/2005 nella Tabella A/5 allegata, sulla scorta della relativa incidenza che hanno sull'intera urbanizzazione secondaria), rispettivamente alle *Chiese ed altri edifici per servizi religiosi* nella misura del 9% e *agli edifici dei Centri civici, sociali, attrezzature culturali e sanitarie* nella misura del 8%, tutto quando queste siano oggetto di opere di restauro, ripristino, ristrutturazione, conservazione, ampliamento e adeguamento.

Al fine di introdurre pochi ma essenziali elementi di chiarezza nel tema, restano da dare brevi cenni sulla descrizione degli enti di culto e delle associazioni, nonché gli ambiti entro i quali possono esplicarsi le loro attività per i fini della contribuzione, per i fini della presente relazione e della disciplina di cui si dirà al successivo paragrafo.

#### **4.1 – Enti religiosi e associazioni**

Per la più ampia aderenza ai principi costituzionali, sono **enti religiosi** quelli della Chiesa cattolica, i cui legali rappresentanti le competenti Autorità ecclesiastiche riconosciute, ma in luogo delle quali, per le parrocchie e le chiese può operare anche l'Ordinario Diocesano debitamente e preventivamente autorizzato, sia gli **altri enti di culto**, i cui rappresentanti legali coloro che sono a capo del clero locale. In questa seconda categoria vi rientrano le confessioni religiose, cristiana ortodossa e protestante, dove sono rappresentanti legali i rispettivi diaconi; e vi rientrano anche le altre confessioni e/o congregazioni religiose cristiane, i rappresentanti legali sono i rappresentanti dei luoghi di culto. Si ricorda che per la religione ebraica il rappresentante è il rabbino; per la religione islamica di tradizione sunnita è l'imam; per la religione islamica di rito sciita è l'ayatollah.

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

Per le attività religiose di ogni confessione e credo, è opportuno significare anche la specificità circa la loro possibile ubicazione in edifici o parti di essi realizzati ex-novo ovvero oggetto di acquisto nell'ambito di manufatti già realizzati purché presentino tutti i necessari requisiti di accessibilità e agibilità quali locali aperti al pubblico. In quest'ultimo caso gli edifici religiosi potranno essere individuati in qualsiasi zona urbanistica descritta dallo strumento urbanistico generale vigente, fermo restando la necessità che ne venga modificata la destinazione d'uso secondo necessità dei locali destinati allo scopo.

Le **associazioni**, riconosciute o non riconosciute come persone giuridiche, sono gruppi di persone liberamente costituiti, che svolgono la loro attività prevalentemente attraverso prestazioni personali o patrimoniali, volontarie o meno, degli aderenti (associati). L'associazione è quindi la risultante di un contratto tra due o più soggetti con cui le parti si obbligano, attraverso una organizzazione stabile, a perseguire uno scopo comune diverso da quello per cui la legge stabilisce una forma particolare (come ad esempio avviene per le società che perseguono lo scopo lucrativo e le cooperative che perseguono uno scopo mutualistico). Per i contenuti dell'argomento trattato, sono associazioni:

- **I Centri civici e/o sociali e/o culturali**, quali gli immobili destinati a tali attività e le loro pertinenze, le sedi per le attività educative, culturali, sociali e ricreative, annessi alla sede principale ovvero situati nelle vicinanze o comunque connessi ad essi;
- **I Centri sportivi e/o ricreativi**, quali immobili e le loro pertinenze destinati a tali attività,

*Relazione illustrativa*



**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
**Provincia di Pisa**  
**SETTORE III "ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO E AMBIENTE"**

complessivamente gestiti da soggetti diversi da enti pubblici ma nei quali possono sussistere immobili di proprietà pubblica;

- Le **Attrezzature sanitarie**, quali i immobili e le relative pertinenze destinati allo svolgimento di servizi sanitari quali assistenza, analisi e cure, nonché i centri diurni per anziani e per disabili, centri residenziali per anziani (Case protette, Rsa) e centri residenziali socio-riabilitativi per disabili, esercitati da soggetti diversi dal servizio pubblico nazionale.

In ogni caso il complesso dei fabbricati, esistenti o previsti, costituenti il centro civico/sociale/culturale o l'attrezzatura sanitaria non può eccedere la zonizzazione o il perimetro individuato dallo strumento urbanistico generale vigente per i medesimi, ovvero dal piano attuativo se esistenti.

Nel ricordare come l'erogazione del contributo de quo a soggetti diversi dal comune sottende alla esigenza di facilitare la realizzazione ed il mantenimento di un patrimonio edilizio non gestito direttamente dal comune ma che comunque è qualificato dalla legge come opera di urbanizzazione secondaria, la perdurante *vacatio legis* regionale impone di adottare un procedimento non più riferito a norme abrogate e, pertanto, suscettibili di interpretazione o, peggio, di legittima osservazione, bensì su regole certe, redatte anche solo per iniziativa comunale, ove vengano fissati i passaggi necessari e sufficienti per l'esame dei programmi d'intervento connessi all'effettuazione delle opere dette in precedenza, anche sulla base delle priorità da concordare con gli enti e/o associazioni interessati, fermo restando l'oggettiva valutazione di quelle proposte d'intervento per opere ed edifici che rivestano particolare valore sociale e culturale, nonché di urgenza.

## **5 – Disciplina**

Allo scopo di tradurre in un'idonea documento normativo locale l'attività connessa alla corretta applicazione della casistica evidenziata ai paragrafi precedenti, viene proposto un'apposita disciplina che riassume anche argomenti correlati quali i criteri applicativi, la fattibilità delle opere di urbanizzazione primaria, le opere di urbanizzazione secondaria realizzati da soggetti diversi dalla P.A. e dei criteri per l'applicazione della sanzioni in materia edilizia. Come in discipline analoghe di competenza comunale, il testo è formulato in modo che, una volta recepito il regolamento edilizio tipo di cui all'art. 4 c.1-sexies del D.P.R. n. 380/2001, le norme costituiscano un'apposita parte del Capo II del Titolo II, secondo lo schema proposto nell'intesa del 20 ottobre 2016 della Conferenza Stato-Regioni, pubblicata sulla G.U. del 16/11/2016, n. 268. Allo scopo, di seguito ne vengono sinotticamente tracciati gli aspetti peculiari.

### **5.1 - Oneri di urbanizzazione**

Con riferimento a quanto riportato al paragrafo 3.1:

- Viene indicata le modalità della determinazione comunale in relazione alle diverse parti del territorio e lo stato di conservazione di quelle esistenti (competenza del consiglio comunale) e il loro aggiornamento annuale in relazione all'indice ISTAT dei prezzi al consumo (mediante determinazione dirigenziale);
- Vieni indicata la casistica generale e particolare per la loro corretta applicazione, precisando che l'onerosità degli interventi edilizi è determinata dall'aumento di carico urbanistico, comprensiva del cambio di destinazione d'uso con le modalità per stabilire quando questo ricorra;

*L.R. n. 65/2014 – art. 191 – Determinazione oneri concessori 2017*



## COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Provincia di Pisa

SETTORE III "ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO"

- Di concerto alla casistica dei casi di applicazione, vengono individuati gli interventi per i quali possono esservi riduzioni/esenzioni, totali o parziali, allo scopo di favorire il riuso e la riqualificazione dei tessuti edilizi esistenti, ovvero garantire permanenza o il ritorno di attività tipiche nei centri storici, per la realizzazione di interventi di edilizia sociale, oltre a quanto già previsto in via generale dal regolamento comunale sulla riduzione dei consumi di energia in edilizia, approvato con deliberazione consiliare n. 74/2017, quali:

### esenzione totale

- frazionamenti di UU.II. senza opere edilizie e senza alterazione dell'uso anche di singoli locali;
- cambio d'uso da residenziale ad artigianale, o turistico o commerciale di vicinato nei centri storici;
- quote di edilizia residenziale pubblica ceduti gratuitamente al comune nelle zone di espansione, previa approvazione di idonea convenzione da parte della Giunta;

### esenzione parziale

- interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia conservativa con cambio d'uso per attività artigianale, turistica o commerciale di vicinato nei centri storici sono pari al 10% di quanto previsto nel resto del territorio per analoghi interventi;
- interventi di ristrutturazione urbanistica con destinazione residenziale, artigianale, turistica e commerciale di vicinato e direzionale nelle aree storiche (zone A) o assimilate sono assoggettati al pagamento dei oneri calcolati per la nuova edificazione con indice di fabbricabilità più alto, ovvero con coefficiente di riduzione maggiore;
- previa determinazione della Giunta comunale, gli interventi di nuova realizzazione, recupero e manutenzione straordinaria o ristrutturazione di locali e manufatti utilizzati da associazioni che non abbiano scopi di lucro, onlus ed enti non commerciali, per attività istituzionali, sociali, educativi, culturali e sportive, possibile esenzione del contributo di urbanizzazione secondaria;
- Per i piani attuativi di iniziativa pubblica o privata viene precisata la facoltà del Consiglio Comunale di determinare contributi di urbanizzazione specifici, con oscillazione in più o in meno nel limite del 50% degli importi tabellari vigenti, in sede di adozione/approvazione di ogni singolo strumento attuativo, sia per quanto riguarda l'urbanizzazione primaria che l'urbanizzazione secondaria, in relazione della molteplicità di situazioni urbane e territoriali caratterizzanti le singole aree di intervento ed in relazione alla natura ed entità delle trasformazioni di volta in volta previste, dagli impatti che le trasformazioni possono determinare sul territorio e sull'ambiente.
- Vengono indicati con chiarezza i contributi concessori dovuti per l'igi interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola con destinazione d'uso non agricola.

## 5.2 - Costo di costruzione

Con riferimento al paragrafo 3.3:

*Relazione illustrativa*



**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
**Provincia di Pisa**  
**SETTORE III "ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO E AMBIENTE"**

- In analogia agli oneri di urbanizzazione, sulla scorta del valore indicato dalla Giunta regionale viene indicata la modalità del suo aggiornamento annuale in relazione all'indice ISTAT dei prezzi al consumo (mediante determinazione dirigenziale);
- Viene indicata la casistica generale e particolare per la sua applicazione ai sensi di legge, ribadendo le agevolazioni per gli interventi che comportano l'efficientamento energetico dell'involucro edilizio;
- Vengono indicate esattamente le percentuali di riduzione del parametro regionale quando gli interventi sono volti al recupero del patrimonio edilizio esistente con interventi di manutenzione straordinaria ove determinino aumento della unità immobiliari, di ristrutturazione edilizia conservativa, cambio d'uso con opere e interventi pertinenziali, con il 45% di quello integrale se comportanti modifiche alle sole strutture verticali e con l'80% di quello integrale se comportanti modifiche anche alle strutture orizzontali, riduzioni che salgono rispettivamente al 30% e al 70% se gli stessi interventi comportano una riduzione del fabbisogno energetico pari almeno alla metà di quello originario.
- Viene precisato che, nell'ambito dell'efficientamento energetico dell'involucro edilizio non concorrono alla determinazione del costo di costruzione le componenti costruttive volte ad a questo scopo (serre solari, muri di Trombe, volumi tecnici di accumulo, ecc.);
- Viene chiarito come il costo di costruzione sia dovuto anche in caso di realizzazione di alloggi per il titolare e/o custode unitamente a servizio di unità produttive o di prestazione di servizi, così come nel caso di realizzazione di piscine private.
- In applicazione di legge, viene ricordato anche a livello locale come la modifica delle destinazione d'uso di immobili o parti di immobili non destinati alla residenza nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, comporti l'integrale pagamento del contributo nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione d'uso, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione;
- Viene prevista la corresponsione del contributo anche per quei manufatti o parti di manufatti che, ai sensi delle norme urbanistico-edilizie, non costituiscono volume o lo costituiscono solo in parte (locali interrati, piscine, piazzali attrezzati, ecc.);
- Allo scopo di non condizionare all'attualità i valori espressi, le tabelle riportate nella disciplina di questa sezione che solo le stesse rappresentate nella presente relazione, sono privi dei riferimenti monetari.

### **5.3 - Modalità di pagamento**

- Viene chiarito come si debba calcolare e versare il contributi afferente agli interventi, anche con pagamento rateale opportunamente garantito con apposite polizze fidejussorie o fidejussioni bancarie;



**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
Provincia di Pisa  
SETTORE III "ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO"

- Viene prevista anche la procedura per la restituzione del contributo ove non sia stato dato seguito alla realizzazione dell'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia.

#### **5.4 - Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria**

- Allo scopo di indicare una procedura chiara, univoca e trasparente in tema di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti privati, vengono indicati le specificità dei casi obbligatori e quelli per i quali l'A.C. ha facoltà di accettare o meno tale soluzione;
- Viene specificato che per le opere che costituiscono standard di verde pubblico nei comparti edificatori di nuovo impianto, in via ordinaria la manutenzione di quest'ultimo compete in perpetuo al soggetto attuatore l'intervento urbanistico
- In tema di opere di urbanizzazione, viene indicato il percorso necessario per la loro progettazione, esecuzione e collaudo, enfatizzando l'ambito di controllo per la loro realizzazione a regola d'arte e semplificato la farraginoso, oltre che inutile e impropria, procedura oggi esistente in tema d'acquisizione delle stesse opere la patrimonio pubblico.
- Per risolvere i casi nei quali la dotazione di standard pubblico nei comparti edificatori, che si ricorda è stabilita dallo strumento urbanistico generale in previsione del carico urbanistico atteso con i nuovi insediamenti, sia motivatamente e oggettivamente impossibile da rispettare nella loro totalità, fermo restando i minimi stabiliti dal D.M. n. 1.444/1968, viene introdotta una regola univoca per trasformare in contributo monetario (c.d. "monetizzazione") la dotazione mancante.

#### **5.5 - Opere di urbanizzazione secondaria realizzate da soggetti diversi dalla P.A.**

Con riferimento al paragrafo 4:

- La disciplina, viene a definire le opere di urbanizzazione secondaria per le quali il comune di Montopoli V.A. può concedere un contributo ai soggetti che le realizzano, ovvero a determinare i criteri i requisiti e le caratteristiche che devono possedere i soggetti, diversi dal comune e dagli operatori privati nell'ambito degli interventi relativi ai piani attuativi particolareggiati o a questi assimilati, affinché essi possano richiedere il contributo.
- La disciplina, una volta dettate le modalità con il quale il consiglio comunale, nell'ambito della strategia dell'Ente, del PEG e del documento unico di programmazione, viene a determinare l'ammontare dei proventi destinati alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria a cura di soggetti diversi dal Comune (in relazione a quanto previsto dalla tabella A/5 allegata alla L.R. n. 1/2005, abrogata ma ancora unico riferimento in tema) pone alla base pochi principi di carattere generale, quali il possesso di requisiti oggettivi e soggettivi posseduti da chi ha titolo a presentare l'istanza, la domanda preventiva corredata di tutta la documentazione tecnica e contabile che può giustificare l'erogazione del contributo, elenca le opere e i lavori di urbanizzazione secondaria che sono suscettibili di contributo, definisce un tetto massimo di contribuzione a prescindere dall'entità e dalla mole dei lavori e opere descritte, che non opera tuttavia per gli enti religiosi da un lato e per le associazioni qualora queste ultimo formulino una

*Relazione illustrativa*



**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
**Provincia di Pisa**  
**SETTORE III "ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO E AMBIENTE"**

richiesta di contribuzione coordinata e consapevole delle singole esigenze di ciascuna per meglio ripartire le risorse disponibili. La disciplina, inoltre, codifica il principio della rendicontazione quale condizione necessaria e sufficiente per la non restituzione delle somme non utilizzate.

### **5.6 - Vigilanza e sanzioni**

- Allo scopo di aggregare in un unico documento normativo le disposizioni in tema di oneri, sono ricomprese nella disciplina anche le procedure per la migliore applicazione delle sanzioni in tema di vigilanza urbanistico-edilizia e paesaggistico-ambientale come già previsto con determinazione dirigenziale n. 43/2016.
- La legge regionale 10 novembre 2014 n. 65, al Capo II del Titolo VII in tema di "Vigilanza e sanzioni", prevede l'applicazione di sanzioni pecuniarie per le varie tipologie di abuso edilizio, talune di importo fisso e talune di importo variabile tra un minimo e un massimo, ovvero di tipo forfettario o, ancora, riferite all'aumento del valore venale degli immobili conseguente alla realizzazione delle opere.
- In via generale, poi, le norme vigenti in materia di determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie (cfr. legge n. 689/1981) dispongono che quando questa è fissata dalla legge tra un limite minimo ed un limite massimo ovvero quando concerne l'applicazione di sanzioni accessorie facoltative, si deve aver riguardo a criteri quali la gravità della violazione, l'azione propedeutica volta all'attenuazione delle conseguenze della violazione e alle condizioni a contorno che hanno indotto a commettere l'abuso.
- Occorre quindi una interpretazione esaustiva e omnicomprensiva delle disposizioni normative determinate dall'intervento del legislatore nazionale, poiché la determinazione di criteri per l'applicazione delle sanzioni pecuniarie in materia urbanistico-edilizia, così come quelle indotta dall'inottemperanza ai provvedimenti di demolizione e rimessa in pristino di cui all'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 196 della L.R. n. 65/2014, e quelli in tema di tutela del paesaggio, costituisce un obiettivo inderogabile di omogeneità e trasparenza di comportamento della pubblica amministrazione in tema di vigilanza e repressione dell'abusivismo edilizio e urbanistico.
- Il criterio legato all'aumento di valore venale di un immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, che è determinato come differenza tra il valore venale corrispondente a quello che l'immobile ha acquisito in conseguenza dei lavori abusivi realizzati ed il valore venale dell'immobile nello stato in cui si trovava prima dell'esecuzione degli stessi lavori abusivi, risulta il più omogeneo e obiettivo, se il riferimento a valori oggettivi e pubblici.
- Pur consentendo ancora stime ad hoc in casi di particolare complessità e/o in talune casistiche, in via "ordinaria" è logico e oggettivo adottare una procedura che faccia riferimento ai valori di mercato stabiliti e pubblicati, semestralmente, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), gestiti dall'Agenzia del Territorio in forza del Decreto Legislativo del 30 Luglio 1999 n. 300 (art.64, 3 c.) e oggi consultabili direttamente nel relativo sito web (<http://www.agenziaentrate.gov.it>), confezionati secondo valori in Euro/m<sup>2</sup> massimi e minimi per ogni destinazione d'uso accertata e

*L.R. n. 65/2014 – art. 191 – Determinazione oneri concessori 2017*



## COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Provincia di Pisa

### SETTORE III "ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO"

per ogni zona macroscopica (geografica e non urbanistica) del territorio cui appartengono i manufatti.

- Questi valori devono essere corretti con opportuni "coefficienti di rettifica" capaci di esprimere le caratteristiche della tipologia dei lavori e/o opere abusive eseguite anche in modo parziale, la consistenza (peso urbanistico) dell'intervento realizzato, con l'aggiunta della vetustà, se e in quanto applicabile, in relazione alla data di accertamento degli abusi, tutto in ovvio relazione alla consistenza areale delle opere e dei manufatti.
- La giustificazione dei coefficienti e è dettata dalla considerazione di come siano diversi lavori abusivi parziali e circoscritti in rapporto ad altri consistenti e totali, come pure di quelli che hanno determinato una diversa utilizzazione dei manufatti rispetto all'origine con conseguenze sulla loro sostenibilità urbanistica e ambientale, come ancora della loro età che, oltre a incidere sullo stato di conservazione, determina anche una plausibile accettazione nel territorio in ordine ai due aspetti prima ricordati ( peso dell'opera e peso urbanistico).

## 6 – Utilizzo degli oneri concessori

### 6.1 – Quadro normativo di riferimento

L'utilizzazione dei proventi degli oneri di urbanizzazione da parte dei comuni è materia di particolare interesse e per i quali l'exkursus normativo risulta alquanto articolato.

L'art. 12 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 norme per la edificabilità dei suoli, disciplinava la destinazione dei proventi delle concessioni edilizie. L'ultimo testo di detto articolo riveduto e corretto dall'art. 11 bis del D.L. 1° luglio 1986, n. 318 convertito con modificazioni nella legge n. 488/1996 e art. 11 bis del D.L. 31 agosto 1987 n. 359 così infatti prevedeva: "*Art. 12. Destinazione dei proventi delle concessioni.- I proventi delle concessioni e delle sanzioni di cui agli articoli 15 e 18 sono versati in conto corrente vincolato presso la tesoreria del comune e sono destinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici, all'acquisizione delle aree da espropriare per la realizzazione dei programmi pluriennali di cui all'articolo 13, nonché, nel limite massimo del 30 per cento, a spese di manutenzione ordinaria del patrimonio comunale.*"

Successivamente il comma 7 dell'art. 49 della legge finanziaria 1998, legge 27 dicembre 1997, n. 449 ha ulteriormente stabilito quanto segue: "*I proventi delle concessioni edilizie e delle sanzioni di cui all'articolo 18 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni, e all'articolo 15 della medesima legge, come sostituito ai sensi dell'articolo 2 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, possono essere destinati anche al finanziamento di spese di manutenzione del patrimonio comunale. A tal fine al comma 11 dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 come modificato dall'articolo 2, comma 37, lettera h), della legge 23 dicembre 1996, n. 662, le parole: «Entro il 31 dicembre 1997» sono sostituite dalle seguenti: «Entro il 30 giugno 1998». (...) omissis".*

Ora, l'art. 12 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 che disciplinava la destinazione dei proventi delle concessioni, è stato abrogato dall'art. 136 del D.Lgs 6 giugno 2001, n. 380 recante il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"

*Relazione illustrativa*



## 6.2 - Imputazione in bilancio

Da una lettura lineare del quadro sopra riassunto, i proventi derivanti dal rilascio delle concessioni edilizie e relative sanzioni sarebbero destinati nella spesa:

- nel Titolo II, alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e cioè, tra quelle di primaria:
  - strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, cave di multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e anche, ai sensi del D.L. n. 415/89, convertito con modificazioni nella legge n. 38/90, impianti cimiteriali;
- tra quelle di secondaria:
  - asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie (opere, costruzioni e impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate).
- nel Titolo I, per manutenzione ordinaria del patrimonio ai sensi dell'art. 49, comma 7 della legge n. 27 dicembre 1997, n.449.

Gli oneri concessori per la sanatoria degli abusi edilizi, oltre all'obbligo che una parte fosse destinata (art. 2, comma 48, legge n. 662/96 - Titolo IV delle entrate e destinati nella spesa) ai costi di istruttoria delle domande di concessione in sanatoria, sono utilizzati per anticipare i costi per interventi di demolizione delle opere non sanabili su aree sottoposte a vincolo (rif. artt. 32 e 33 della legge n. 47/1985) ad interventi di risanamento urbano ed ambientale e, ancora, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

## 6.3 - Normativa contabile disciplinante i vincoli di spesa

L'art. 195 D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000 recante il T.U. sugli enti locali, riporta l'utilizzo di entrate a specifica destinazione, dopo le modifiche del D.Lgs. n. 118/2011 viene a significare anche quello degli oneri di urbanizzazione, in termini di cassa, nel modo seguente:

1. *Gli enti locali, ad eccezione degli enti in stato di dissesto finanziario sino all'emanazione del decreto di cui all'articolo 261, comma 3, possono disporre l'utilizzo, in termini di cassa, delle entrate vincolate di cui all'art. 180, comma 3, lettera d) per il finanziamento di spese correnti, anche se provenienti dall'assunzione di mutui con istituti diversi dalla Cassa depositi e prestiti, per un importo non superiore all'anticipazione di tesoreria disponibile ai sensi dell'articolo 222. I movimenti di utilizzo e di reintegro delle somme vincolate di cui all'art. 180, comma 3, sono oggetto di registrazione contabile secondo le modalità indicate nel principio applicato della contabilità finanziaria.*



**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
Provincia di Pisa  
SETTORE III "ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO"

2. *L'utilizzo di entrate vincolate presuppone l'adozione della deliberazione della giunta relativa all'anticipazione di tesoreria di cui all'articolo 222, comma 1, e viene deliberato in termini generali all'inizio di ciascun esercizio ed è attivato dall'ente con l'emissione di appositi ordinativi di incasso e pagamento di regolazione contabile.*
3. *Il ricorso all'utilizzo delle entrate vincolate, secondo le modalità di cui ai commi 1 e 2, vincola una quota corrispondente dell'anticipazione di tesoreria. Con i primi introiti non soggetti a vincolo di destinazione viene ricostituita la consistenza delle somme vincolate che sono state utilizzate per il pagamento di spese correnti. La ricostituzione dei vincoli è perfezionata con l'emissione di appositi ordinativi di incasso e pagamento di regolazione contabile.*
4. *Gli enti locali che hanno deliberato alienazioni del patrimonio ai sensi dell'articolo 193 possono, nelle more del perfezionamento di tali atti, utilizzare in termini di cassa le entrate vincolate, fatta eccezione per i trasferimenti di enti del settore pubblico allargato e del ricavato dei mutui e dei prestiti, con obbligo di reintegrare le somme vincolate con il ricavato delle alienazioni.*

Il riferimento alla lett. d) del comma 3 dell'art. 180 è il seguente "d) *gli eventuali vincoli di destinazione delle entrate derivanti da legge, da trasferimenti o da prestiti;*".

Sul quadro testé delineato, interviene il comma 460 dell'art. 1 della legge 232/2016 il che prevede che "A decorrere dal 1° gennaio 2018, i proventi dei titoli abilitativi edilizi e delle sanzioni previste dal testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono destinati esclusivamente e senza vincoli temporali alla realizzazione e alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici e nelle periferie degradate, a interventi di riuso e di rigenerazione, a interventi di demolizione di costruzioni abusive, all'acquisizione e alla realizzazione di aree verdi destinate a uso pubblico, a interventi di tutela e riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio, anche ai fini della prevenzione e della mitigazione del rischio idrogeologico e sismico e della tutela e riqualificazione del patrimonio rurale pubblico, nonché a interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura nell'ambito urbano."

Il Responsabile del Settore III  
Assetto e utilizzazione del territorio e ambiente  
arch. Fausto CONDELLO

---

**Seguono allegati**

*Relazione illustrativa*

---



**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
**Provincia di Pisa**  
**SETTORE III "ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO E AMBIENTE"**

Allo scopo di parzializzare la lettura della Tabella 1 con tutte le sue note, di seguito vengono riprodotti gli schemi con gli oneri di urbanizzazione relativi ai singoli casi e/o zonizzazioni possibili.

**Tabella "territorio rurale"**

Nuova determinazione ONERI DI URBANIZZAZIONE			Natura degli interventi								
			edilizia residenziale		artigianali o industriali		artigianali o industriali speciali, logistica		turistici, commerciali e direzionali		commerciali all'ingrosso
Tipologia intervento	Par. "C"	urbaniz.ne	€/m <sup>3</sup> note	€/m <sup>2</sup>	note	€/m <sup>2</sup>	note	€/m <sup>3</sup>	note	€/m <sup>2</sup>	note
Manutenzione straordinaria, restauro, risanamento ristrutturazione edilizia. Cambio di destinazione d'uso senza opere	0,30	I	2,45	4,40		4,70		4,40			
	0,30	II	10,00	4,00		4,00		2,20			
	Totale		12,45	8,40		8,70		6,60			
Restauro, risanamento ristrutturazione edilizia conservativa con cambio di destinazione d'uso	0,45	I	3,70					6,50			
	0,45	II	15,60					3,30			
	Totale		19,10					9,80			
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza cambio d'uso (sostituzione edilizia senza cambio d'uso)	0,80	I	6,50	10,60		13,00		11,60		20,30	
	0,80	II	27,70	11,60		10,70		5,80		6,80	
	Totale		34,20	22,20		23,70		17,40		27,10	
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva con cambio d'uso (sostituzione edilizia con cambio d'uso)	1,20	I	7,40					17,40			
	1,20	II	31,20					8,70			
	Totale		38,60					26,10			
Interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione (edifici non temporanei senza piano aziendale in zona agricola)											
		I		7,40	13,00						
		II		31,20	12,00						
Totale			38,60	25,00							

Note:



**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
**Provincia di Pisa**  
**SETTORE III "ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO"**

**Tabella "territorio centro storico"**

Nuova determinazione ONERI DI URBANIZZAZIONE			Natura degli interventi								
			edilizia residenziale		artigianali o industriali		artigianali o industriali speciali, logistica		turistici, commerciali e direzionali		commerciali all'ingrosso
Tipologia intervento	Par. "C"	urbaniz.ne	€/m <sup>3</sup> note	€/m <sup>2</sup>	note	€/m <sup>2</sup>	note	€/m <sup>3</sup>	note	€/m <sup>2</sup>	note
Manutenzione straordinaria, restauro, risanamento ristrutturazione edilizia. Cambio di destinazione d'uso senza opere	0,30	I	2,45	0,44				0,44			
	0,30	II	10,00	0,40				0,40			
	Totale		12,45	0,84				0,84			
Restauro, risanamento ristrutturazione edilizia conservativa con cambio di destinazione d'uso	0,45	I	3,70	4,40		7,10		6,50		11,40	
	0,45	II	15,60	4,00		6,00		3,30		3,80	
	Totale		19,10	8,40		13,10		9,80		15,20	
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza cambio d'uso (sostituzione edilizia senza cambio d'uso)	0,80	I	6,50	10,60		13,00		11,60		20,30	
	0,80	II	27,70	11,60		10,70		5,80		6,80	
	Totale		34,20	22,20		23,70		17,40		27,10	
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva con cambio d'uso (sostituzione edilizia con cambio d'uso)	1,20	I	9,80					17,40			
	1,20	II	41,60					8,70			
	Totale		51,40					26,10			
Interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione											
		I	7,40								
		II	31,20								
Totale		38,60									
Note:											



**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**  
**Provincia di Pisa**  
**SETTORE III "ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO E AMBIENTE"**

**Tabella "territorio urbanizzato"**

Nuova determinazione ONERI DI URBANIZZAZIONE			Natura degli interventi								
			edilizia residenziale		artigianali o industriali		artigianali o industriali speciali, logistica		turistici, commerciali e direzionali		commerciali all'ingrosso
Tipologia intervento	Par. "C"	urbaniz.ne	€/m <sup>3</sup> note	€/m <sup>2</sup>	note	€/m <sup>2</sup>	note	€/m <sup>3</sup>	note	€/m <sup>2</sup>	note
Manutenzione straordinaria, restauro, risanamento ristrutturazione edilizia. Cambio di destinazione d'uso senza opere	0,30	I	2,45	4,40		4,70		4,40		7,60	
	0,30	II	10,00	4,00		4,00		2,20		2,50	
	Totale		12,45	8,40		8,70		6,60		10,10	
Restauro, risanamento ristrutturazione edilizia conservativa con cambio di destinazione d'uso	0,45	I	3,70	6,50		7,10		6,50		11,40	
	0,45	II	15,60	6,00		6,00		3,30		3,80	
	Totale		19,10	12,50		13,10		9,80		15,20	
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza cambio d'uso (sostituzione edilizia senza cambio d'uso)	0,80	I	6,50	10,60		13,00		11,60		20,30	
	0,80	II	27,70	11,60		10,70		5,80		6,80	
	Totale		34,20	22,20		23,70		17,40		27,10	
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva con cambio d'uso (sostituzione edilizia con cambio d'uso)	1,20	I	9,80	17,40		18,90		17,40		30,50	
	1,20	II	41,60	16,00		16,00		8,70		10,10	
	Totale		51,40	33,40		34,90		26,10		40,60	
Interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione (edifici non temporanei senza piano aziendale in zona agricola)	1,20	I	9,80	17,40		18,90		17,40		30,50	
	1,20	II	41,60	16,00		16,00		8,70		10,10	
	Totale		51,40	33,40		34,90		26,10		40,60	
	1,00	I	8,20	14,50		15,70		14,50		25,40	
	1,00	II	34,60	13,30		13,30		7,30		8,40	
	Totale		42,80	27,80		29,00		21,80		33,80	
	0,90	I	7,40	13,00		14,20		13,00		22,90	
	0,90	II	31,20	12,00		12,00		6,50		7,60	
Totale		38,60	25,00		26,20		19,50		30,50		
Note:											