



**COMUNE DI PISA**  
**Direzione 09 – Edilizia Privata**

**REGOLAMENTO ONERI E SANZIONI**

**Regolamento di disciplina dei contributi commisurati  
all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione,  
degli scomputi e di vigilanza e sanzioni dell'attività edilizia**

# INDICE

<b>TITOLO I – PRINCIPI GENERALI</b> .....	4
<b>Art. 1</b>	
<i>Oggetto del Regolamento e riferimenti normativi</i> .....	4
<b>TITOLO II – CONTRIBUTI</b> .....	5
<b>Art. 2</b>	
<i>Determinazione del contributo: oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione</i> .....	5
<b>Art. 3</b>	
<i>Contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: criteri applicativi</i> .....	5
<b>Art. 4</b>	
<i>Costo di costruzione: criteri applicativi</i> .....	6
<b>Art. 5</b>	
<i>Modalità di corresponsione del contributo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre contributo per il costo di costruzione</i> .....	8
<b>Art. 6</b>	
<i>Contributo per completamento lavori e varianti in corso d’opera.</i> .....	8
<b>Art. 7</b>	
<i>Requisiti delle polizze fideiussorie</i> .....	9
<b>Art. 8</b>	
<i>Monetizzazione dotazioni di parcheggio</i> .....	9
<b>Art. 9</b>	
<i>Ritardato od omesso pagamento dei contributi (art. 192 L.R.T. 65/2014)</i> .....	10
<b>Art. 10</b>	
<i>Restituzione del contributo in caso di rinuncia o di mancata realizzazione dell’intervento</i> .....	10
<b>Art. 11</b>	
<i>Aggiornamento delle tariffe</i> .....	10
<b>Art. 12</b>	
<i>Scomputo del contributo di cui al comma 11 dell’art. 191 della LRT n. 65/2014</i> .....	11
<b>TITOLO III – Sanzioni e Oblazioni</b> .....	11
<b>Art. 13</b>	
<i>Modalità di applicazione delle sanzioni / oblazioni</i> .....	11
<b>Art. 14</b>	
<i>Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (art. 196 L.R.T. 65/2014)</i> .....	11
<b>Art. 15</b>	
<i>Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali (199 L.R.T. 65/2014)</i> .....	12
<b>Art. 16</b>	
<i>Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (art. 206 L.R.T. 65/2024)</i> .....	12
<b>Art. 17</b>	
<i>Oblazione di cui all’art. 206 bis L.R.T. 65/2014</i> .....	13
<b>Art. 18</b>	
<i>Oblazione di cui all’art. 209 L.R.T. 65/2014</i> .....	13
<b>Art. 19</b>	
<i>Oblazione di cui all’art. 209 bis L.R.T. 65/2014</i> .....	13

<b>Art. 20</b>	
<i>Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA (art. 200 L.R.T. 65/2014)</i> .....	14
<b>Art. 21</b>	
<i>Sanzione pecuniaria per interventi eseguiti in base a permesso di costruire annullato (art. 204 L.R.T. 65/2014)</i> .....	15
<b>Art. 22</b>	
<i>Sanzione ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42</i> .....	15
<b>Art. 23</b>	
<i>Mancata presentazione CIL (comunicazione inizio lavori) e CILA (comunicazione inizio lavori asseverata), mancata previsione delle misure preventive e protettive per i lavori in copertura (art. 136 e 141 L.R.T. 65/2014)</i> .....	16
<b>Art. 24</b>	
<i>Mancata o tardiva presentazione della Fine Lavori e Agibilità (art. 149 e 150 L.R.T. 65/2014)</i> .....	16
<b>Art. 25</b>	
<i>Violazione dell'art. 141 comma 14 L.R.T. 65/2014 e applicazione sanzione ai sensi del art. 215 L.R.T. 65/2014</i> .....	17
<b>Art. 26</b>	
<i>Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni (art. 201 L.R.T. 65/2014)</i> .....	17

## TITOLO I – PRINCIPI GENERALI

### *Art. 1*

#### *Oggetto del Regolamento e riferimenti normativi*

1. Il presente Regolamento descrive i contributi da versare al Comune in fase di presentazione o rilascio dei titoli abilitativi e CILA per interventi edilizi e/o mutamenti di destinazione d'uso.
2. Fatto salvo quanto stabilito dal D.P.R. 380/2001 e dalla L.R.T. 65/2014, il presente Regolamento stabilisce le modalità di applicazione del contributo di costruzione di cui all'art. 16 e seguenti del D.P.R. 380/2001 in base all'intervento proposto/effettuato e definisce i casi particolari, descrive la monetizzazione delle dotazioni aggiuntive di parcheggi e l'oggetto, il quadro normativo di riferimento e l'iter procedurale della sanzione pecuniaria e dell'oblazione e le modalità di pagamento.
3. Il Titolo III del presente Regolamento disciplina le modalità di applicazione delle sanzioni e oblazioni di cui al Titolo VII, Capo II della L.R.T. 65/2014, nonché del Titolo IV del D.P.R. 380/2001, applicabili nell'ambito della vigilanza dell'attività urbanistico-edilizia.
4. Il presente Regolamento disciplina le modalità di applicazione delle sanzioni previste per le varie fattispecie di abusi edilizi in luogo della demolizione delle opere eseguite e del ripristino dell'originario stato dei luoghi.
5. Per la determinazione delle sanzioni suddette vengono utilizzati criteri oggettivi ed univoci che rispondono a principi di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione. Le disposizioni del presente Regolamento fanno sempre salvi i diritti di terzi e le responsabilità civili e penali dei soggetti responsabili delle violazioni.
6. Sono delegate alla Giunta Comunale le eventuali modifiche e/o integrazioni al presente Regolamento in merito agli aggiornamenti finalizzati al recepimento di norme statali o regionali sopravvenute. In ogni caso si intende comunque recepita, quale parte integrante del presente Regolamento, anche in assenza di esplicito atto deliberativo comunale, ogni disposizione giuridicamente prevalente sulle norme locali emanate successivamente alla sua approvazione.
7. I riferimenti normativi del presente regolamento sono:
  - Il D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e ss.mm.ii.;
  - La L.R.T. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" in particolare il Titolo VII capo I "Tipologia e corresponsione dei contributi" e capo II "Vigilanza e sanzioni" e ss.mm.ii.;
  - Il D.P.G.R. 39/R/2018 "Definizioni tecniche di riferimento per interventi urbanistico-edilizi";
  - Il D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" in combinato disposto con la Circolare n. 33 emessa dal Segretario Generale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 29.06.2009;
  - Il D.P.R. 31/2017 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata".
  - La L. 47/85, la L. 724/1994, la L.R.T. 41/2004 riguardo ai condoni edilizi;
  - L'art. 2 comma 46 della L. 662/1996 in combinato disposto con il D.M. 26.09.1997 del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali relativamente alle sanzioni paesaggistiche dei condoni edilizi;
  - L'art. 106 del D.Lgs. 385/1993 (Testo Unico Bancario) e l'art.11 del D.M. 29/2009 che stabiliscono i requisiti degli intermediari finanziari, iscritti in un apposito albo, che prestano garanzie nei confronti di un Ente pubblico, in relazione alla possibilità di rateizzare gli importi dovuti per i contributi e le sanzioni;
  - Legge 27 luglio 1978, n. 392.

## TITOLO II – CONTRIBUTI

### *Art. 2*

*Determinazione del contributo: oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione*

1. La Regione Toscana ha definito le tabelle parametriche per il calcolo dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in concomitanza con l'emanazione della L.R.T. 1/2005. Per l'incidenza degli oneri di urbanizzazione viene fatto riferimento alle stesse applicando annualmente l'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC) determinato dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).
2. La Regione Toscana con la tabella D, definita insieme alle altre tabelle parametriche nell'ambito dell'emanazione della L.R.T. 1/2005, ha stabilito la quota di contributo afferente il costo di costruzione per gli edifici aventi destinazione residenziale. Per le altre destinazioni viene preso a riferimento il costo unitario stabilito dall'Amministrazione Comunale.
3. Le tabelle di cui al comma 1 sono ancora vigenti, ai sensi di quanto disposto dal comma 1 dell'art. 250 della L.R.T. n. 65/2014, fino all'approvazione delle deliberazioni della Giunta Regionale di cui all'art. 184, comma 5 e 185, comma 4, della medesima L.R.T.
4. Sulla base delle tabelle parametriche regionali, ai sensi degli artt. 185 e 191 della L.R.T. 65/2014, il Comune fissa l'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che non può determinare variazioni superiori al 90% dei valori medi definiti dalla Regione.

### *Art. 3*

*Contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: criteri applicativi*

1. Il mutamento urbanistico rilevante (art. 99 L.R.T. 65/2014), che comporta incremento dei carichi urbanistici, avviene al passaggio da una destinazione inferiore ad una superiore tra le destinazioni urbanistiche/funzioni di seguito elencate in ordine decrescente:
  - a) Residenziale
  - b) Commerciale al dettaglio
  - c) Direzionale e di servizio
  - d) Turistico ricettiva
  - e) Commerciale all'ingrosso e depositi
  - f) Industriale e artigianale
  - g) Agricola e funzioni connesse.
2. Fatto salvo quanto disposto dal successivo comma 6, l'importo unitario dei contributi viene calcolato per destinazione e tipologia d'intervento utilizzando come riferimento il volume edificabile (o edificato) (art. 23 D.P.G.R. 39/R/2018), come individuato e determinato nei regolamenti regionali; ad esclusione delle destinazioni artigianale e industriale, per le quali si fa riferimento alla superficie utile (art. 12 D.P.G.R. 39/R/2018).
3. In caso di cambio di destinazione d'uso senza opere si applica l'importo unitario di contributo previsto per la categoria di intervento di restauro e risanamento conservativo.
4. Qualora l'altezza utile dei vani da computare ai fini del conteggio degli oneri di urbanizzazione sia superiore a mt 3.50, per le categorie funzionali industriale e artigianale, commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, oppure superiore a mt 3.00, per le altre categorie funzionali (vedasi art. 99 L.R.T. 65/2014), ai fini del conteggio degli oneri di urbanizzazione, si assume come riferimento il volume virtuale, così come definito e determinato dall'art. 24 del D.P.G.R. 39/R/2018.
5. Nei sottoelencati casi a) e b) gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si applicano in base ai mq di suolo interessato dall'intervento da considerarsi al lordo delle murature ed al netto di solarium e/o percorsi di accesso, mentre nel sottoelencato caso c), gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si

applicano in base ai mq di superficie da calcolarsi al lordo delle eventuali murature, comprensiva degli stalli auto, spazi manovra, rampe di accesso e spazi di servizio del parcheggio:

- a) piscine all'aperto pertinenziali alla residenza o a pubblici esercizi o a strutture commerciali o turistico-ricettive;
  - b) depositi di merci o materiali per attività produttive all'aperto che comportano la trasformazione permanente di suolo inedificato;
  - c) parcheggi privati a raso, interrati o fuori terra, diversi e/o comunque eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico - edilizia oppure, se superiori, dalla disciplina comunale, fatti salvi i casi in cui non siano comunque vincolati, con specifico atto, a servizio di unità immobiliari di progetto o già esistenti;
6. In caso di interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari, sono soggette alla corresponsione del contributo solo le ulteriori unità immobiliari derivate rispetto a quella/e preesistente/i. Si considerano le unità immobiliari di minor consistenza (volume/superficie per le destinazioni produttiva o commerciale all'ingrosso), escludendo dall'applicazione del contributo l'unità immobiliare di progetto di maggiore consistenza (volumetria/superficie) (esempio: da una a tre unità il contributo degli oneri si applica sulle due unità immobiliari più piccole).
  7. Gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di una volumetria aggiuntiva inferiore/uguale al 20% della volumetria complessiva dell'edificio medesimo, compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento (art. 135 comma 2 lettera e) L.R.T. 65/2014) sono soggetti al contributo relativo alla categoria della ristrutturazione edilizia, nel caso in cui l'intervento comporti un incremento del carico urbanistico.
  8. Gli spazi all'interno degli insediamenti produttivi (industriali o artigianali) identificati come alloggio del custode, uffici e/o locali di servizio (nei limiti dimensionali di cui alle vigenti disposizioni statali, regionali e comunali), sono soggetti al contributo relativo alla destinazione Industriale / Artigianale.
  9. Gli impianti di distribuzione carburanti sono assimilati alle attività commerciali al dettaglio e sono soggetti al contributo limitatamente alle consistenze costituenti volume ai sensi dell'art. 23 del D.P.G.R. 39/R/2018.
  10. Ai sensi dell'art. 83 della L.R.T. 65/2014 gli interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola di un edificio o unità immobiliare, sono tenuti alla corresponsione di uno specifico contributo (oneri verdi), corrispondente all'importo degli oneri di urbanizzazione, relativi alla ristrutturazione edilizia, previsti per la destinazione di progetto.
  11. I casi di riduzione/esonero dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione sono disciplinati, oltre che dalle normative nazionali e regionali sovraordinate, anche dai regolamenti approvati da questa Amministrazione Comunale.

#### **Art. 4**

##### *Costo di costruzione: criteri applicativi*

1. Il Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. La SCIA comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione, ad eccezione dei seguenti interventi, per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione:
  - a) interventi di cui all'art 135 comma 2 lettere b) ove comportanti aumento del numero delle unità immobiliari
  - b) interventi di cui all'art. 135 comma 2 lettere d) ed e) (interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, recupero dei sottotetti a fini abitativi e interventi pertinenziali)
  - c) interventi di cui all'art. 134 comma 2 e 2 ter (SCIA alternativa al permesso di costruire)

3. Per gli edifici residenziali di nuova costruzione il contributo per il costo di costruzione è calcolato mediante quanto disposto dal Decreto Ministeriale LLPP n. 801 del 10.5.1977 per una percentuale che va da un minimo del 8% ad un massimo del 10% per il costo base determinato nei regolamenti regionali ed aggiornato secondo indici ISTAT ed in funzione della superficie oggetto d'intervento. La suddetta percentuale è determinata come di seguito indicato:
  - a) 8% per abitazioni aventi superficie utile inferiori a 130,00 mq;
  - b) 9% per abitazioni aventi superficie utile compresa tra 130,00 mq e 160,00 mq;
  - c) 10% per abitazioni aventi superficie utile superiore a 160,00 mq;
  - d) 10% per abitazioni aventi caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 02/08/1969.
4. Per gli interventi sugli edifici residenziali esistenti, comprese le addizioni volumetriche, il contributo per il costo di costruzione è calcolato con una percentuale, che va da un minimo dell'8% ad un massimo del 10% in funzione della superficie dell'unità immobiliare oggetto d'intervento, come sopra determinata, del costo di realizzazione dell'intervento, determinato apposta perizia tecnico-estimativa a firma del progettista e/o direttore dei lavori. La perizia sopraccitata deve basarsi su importi del vigente prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Toscana o, in mancanza di voci utilizzabili per il caso in oggetto, dal prezzario del bollettino degli ingegneri o dal prezzario DEI; il tecnico estimatore deve dichiarare nelle premesse della perizia a quale prezzario fa riferimento.
5. Per gli edifici Turistico/Ricettivi-Commerciali-Direzionali e di servizio, di nuova costruzione, il costo documentato di costruzione dell'opera, di cui al art. 189 comma 2 L.R.T. 65/2014, è determinato ai sensi del comma 2 dell'art. 2 del presente regolamento, mentre il contributo per il costo di costruzione è calcolato applicando la percentuale del 10%, per le destinazioni, commerciale e Direzionale e di servizio) e del 6%, per le destinazioni Turistico/Ricettive.
6. Nei casi di interventi di ristrutturazione in edifici Turistico/Ricettivi-Commerciali-Direzionali e di servizio, si utilizza il costo di realizzazione dell'intervento determinato da apposita perizia tecnico-estimativa a firma del progettista e/o direttore dei lavori. La perizia sopraccitata deve basarsi su importi del vigente prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Toscana o, in mancanza di voci utilizzabili per il caso in oggetto, dal prezzario del bollettino degli ingegneri o dal prezzario DEI; il tecnico estimatore deve dichiarare nelle premesse della perizia a quale prezzario fa riferimento
7. La realizzazione dei sotto elencati interventi:
  - a) piscine all'aperto pertinenziali alla residenza o a pubblici esercizi o a strutture commerciali o turistico-ricettive;
  - b) depositi di merci o materiali per attività produttive all'aperto che comportano la trasformazione permanente di suolo inedificato;
  - c) spazio parcheggi privati a raso, interrati o fuori terra, fatto salvo quanto disposto dall'art. 188 della L.R.T. 65/2014;nonché tutte le trasformazioni permanenti di suolo inedificato a carattere privato, non determinanti incremento di Superficie edificabile (o edificata) (SE), comportano il pagamento del contributo sul costo di costruzione fissato nel 10% dell'importo totale delle opere, risultanti da apposita perizia tecnico-estimativa a firma del progettista e/o direttore dei lavori. La perizia sopraccitata deve basarsi su importi del vigente prezzario dei lavori pubblici della Regione Toscana o, in mancanza di voci utilizzabili per il caso in oggetto, dal prezzario del bollettino degli ingegneri o dal prezzario DEI; il tecnico estimatore deve dichiarare nelle premesse della perizia a quale prezzario fa riferimento.
8. I manufatti che concorrono al calcolo della Superficie Utile Lorda (SUL) a corredo degli impianti sopraccitati, sono soggetti sia al contributo sul costo di costruzione che al contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, in quanto interventi di nuova edificazione.
9. Sono escluse dal pagamento del contributo riferito al costo di costruzione le destinazioni artigianali e industriali come previsto dall'art. 19 del D.P.R. 380/2001 e art. 189 comma 1 L.R.T. 65/2014.
10. Qualora, entro 10 anni successivi all'ultimazione dei lavori, si modifichi la destinazione d'uso per le attività industriali/artigianali o per i casi in cui si sia beneficiato delle riduzioni/esonero del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 188 L.R.T. 65/2014, il contributo è dovuto nella misura massima

corrispondente alla nuova destinazione d'uso determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

11. Ai fini dell'esenzione della quota di contributo relativo al costo di costruzione si considerano, come disposto dal D.P.G.R. 39/R/2018 gli edifici unifamiliari aventi superficie complessiva (S. Com.) pari o inferiore a mq 105, costituiti da un'unica unità immobiliare, funzionalmente e strutturalmente indipendenti, che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinati all'abitazione di un singolo nucleo familiare e che mantengano la loro indipendenza strutturale e funzionale anche nella configurazione modificata dall'intervento edilizio.

### **Art. 5**

#### *Modalità di corresponsione del contributo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre contributo per il costo di costruzione*

1. Il contributo dovuto per il permesso di costruire in caso di pagamento in un'unica soluzione deve essere corrisposto al Comune entro 45 giorni dalla comunicazione da parte dell'Ufficio Edilizia Privata in merito al rilascio del titolo abilitativo.
2. Il contributo dovuto in caso di SCIA o CILA, calcolato dal progettista abilitato, nel caso di pagamento in un'unica soluzione, viene corrisposto al Comune al momento della presentazione della stessa.
3. I contributi dovuti, per importi uguali o superiori a 1.000 €, possono essere rateizzati. In caso di rateizzazione, ed in conformità a quanto previsto dal art. 190 comma 3 L.R.T. 65/2014 e dal Regolamento Comunale delle entrate:
  - a) Il contributo può essere rateizzato in quattro rate semestrali di pari importo.
  - b) La prima rata, pari ad  $\frac{1}{4}$  del totale, nel caso del Permesso di Costruire, deve essere versata secondo quanto previsto dal precedente comma 1, mentre nel caso delle SCIA e delle CILA deve essere versata contestualmente alla presentazione delle stesse.
  - c) le tre rate rimanenti devono essere versate ogni sei mesi a partire dalla data di versamento della prima rata; le stesse devono essere garantite tramite specifica polizza fideiussoria rilasciata da Istituto di Credito o da Compagnia primaria di Assicurazioni secondo i requisiti elencati al successivo art. 7.
  - d) Nel caso di accertamento di conformità in sanatoria o di procedure sanzionatorie per abusi edilizi, considerata la natura di opera già realizzata, non è possibile procedere con la rateizzazione.

### **Art. 6**

#### *Contributo per completamento lavori e varianti in corso d'opera.*

1. Per i nuovi titoli edilizi a completamento dei lavori già autorizzati da un pregresso titolo abilitativo, limitatamente alla porzione delle opere necessarie all'ultimazione dell'intervento edilizio e nel caso in cui, per tali lavori sia dovuto a norma di legge il contributo concessorio, si applicano gli oneri ed il costo di costruzione vigenti alla data della presentazione del nuovo titolo edilizio, detraendo il contributo precedentemente corrisposto, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti.
2. Non sono dovuti oneri per permesso di costruire o SCIA a completamento lavori quando il volume dell'edificio risulta già definito così come previsto dal titolo originario, mentre sono dovuti per il volume non ancora completato e conteggiato esclusivamente sulla parte ancora da completare come disposto al precedente comma 1).
3. Nel caso di variante soggetta al versamento del contributo (oneri di urbanizzazione e/o costo di costruzione), le modalità di determinazione degli importi dovuti sono identiche a quelle dell'atto originario.
4. Per le varianti ai sensi dell'art. 143 L.R.T. 65/2014 il contributo, ove dovuto, è totalmente corrisposto al momento della presentazione della comunicazione di fine lavori in variante determinato con riferimento alla data del titolo abilitativo originario.

## **Art. 7**

### *Requisiti delle polizze fideiussorie*

1. La polizza fideiussoria deve essere emessa da Istituto di Credito iscritto all'albo delle Banche presso Banca d'Italia o da Compagnia primaria di Assicurazioni autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni dall'ISVAP (istituto per la vigilanza sulle Assicurazioni private e di interesse collettivo).
2. La polizza fideiussoria deve essere depositata presso l'Ufficio Edilizia Privata, al fine di verificarne la completezza dei contenuti e procedere con la determina di approvazione di cui alla successiva lettera h);
3. La polizza fideiussoria, oltre a prevedere l'automatico rinnovo fino al rilascio di dichiarazione liberatoria da parte del beneficiario, ai sensi del Regolamento delle Entrate del Comune di Pisa, deve obbligatoriamente contenere le seguenti clausole:
  - a) l'impegno del Garante senza riserva alcuna, qualora il Contraente non ottemperi o ottemperi in parte agli obblighi della polizza, a mettere a disposizione dell'Ente Garantito l'importo dovuto, entro il termine di 15 giorni dalla semplice richiesta scritta del Comune di Pisa;
  - b) la rinuncia del Garante al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del c.c.;
  - c) la rinuncia del Garante all'eccezione di cui all'art.1957 comma 2 del c.c.;
  - d) la rinuncia del Garante all'eccezione di cui all'art.1945 del c.c.;
  - e) lo svincolo della fideiussione è possibile solo mediante dichiarazione sottoscritta da parte dell'Ente garantito;
  - f) l'eventuale mancato pagamento del premio/commissione o supplemento non può essere opposto all'Ente garantito;
  - g) Il foro competente è quello di Pisa;
  - h) l'efficacia della polizza fideiussoria nei confronti del Comune di Pisa avviene solo al momento dell'accettazione della stessa con apposito provvedimento del Dirigente;
  - i) le clausole di cui ai precedenti punti da a) ad h) prevalgono su ogni altra clausola contenute nelle condizioni generali o speciali del contratto.
4. L'importo garantito deve corrispondere al totale dei contributi dedotto l'importo della prima rata.
5. La polizza deve avere durata minima di 20 mesi, calcolati a partire dalla prima rata di versamento, e non può essere revocata senza il consenso scritto del beneficiario.
6. La fideiussione rimane comunque valida fino al momento della liberazione del contraente dagli obblighi assunti verso il Comune di Pisa. La decadenza degli obblighi è comprovata da specifica comunicazione di svincolo o dichiarazione liberatoria emessa dal Comune di Pisa.

## **Art. 8**

### *Monetizzazione dotazioni di parcheggio*

1. Fermo restando il carattere straordinario di questo istituto, rispetto all'ordinario soddisfacimento con l'effettiva realizzazione delle dotazioni di parcheggio richieste per legge, la monetizzazione sostitutiva, totale o parziale, della realizzazione della superficie a parcheggio richiesta, è ammessa solo nei casi previsti dalle norme urbanistico-edilizie comunali (ad oggi art. 04.12 lettera b) delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico), alle specifiche prescrizioni da esse stabilite.
2. La somma a titolo di monetizzazione costituisce un contributo destinato per l'adeguamento delle infrastrutture comunali, quali parcheggi pubblici o posti auto nella rete viaria esistente, conseguentemente alla mancata possibilità di realizzare direttamente dall'operatore edilizio posti auto pertinenziali.
3. Gli importi relativi alla monetizzazione sono al mq e possono essere differenziati a seconda dell'UTOE di appartenenza. Il corrispettivo per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio, poiché costituente un aspetto di conformità urbanistica dell'intervento, deve essere corrisposto in unica soluzione entro 45 giorni dal rilascio del permesso di costruire, ovvero, sempre in unica soluzione, contestualmente alla presentazione della SCIA o CILA.

4. L'importo unitario è determinato ogni cinque anni dalla competente Direzione, tenuto conto dei costi di acquisto/esproprio delle aree e del costo di realizzazione degli spazi a parcheggio e aggiornato annualmente in base all'indice ISTAT.
5. In caso di procedimento in sanatoria, il pagamento delle somme eventualmente dovute a titolo di monetizzazione, nel rispetto di quanto disposto dalle norme urbanistico – edilizie, poiché costituente aspetto di conformità urbanistica dell'intervento, deve essere effettuato antecedentemente all'emissione del provvedimento in sanatoria.
6. Gli importi relativi alla monetizzazione dei parcheggi non sono in alcun caso scomputabili e/o rateizzabili.
7. Le dotazioni (quantità) di parcheggio, private, soggette a monetizzazione, sono quelle aggiuntive rispetto a quelle obbligatorie ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 e ss.mm.ii.

### ***Art. 9***

#### *Ritardato od omesso pagamento dei contributi (art. 192 L.R.T. 65/2014)*

1. Nel caso di pagamento del contributo in unica soluzione il ritardo o omesso pagamento comporta l'applicazione delle disposizioni elencate all'art. 192 commi 1, 2 e 4 della L.R.T. 65/2014.
2. Nel caso di pagamento del contributo in forma rateizzata, il ritardato o omesso pagamento di ogni singola rata comporta, così come previsto dall'art. 192 comma 5 della L.R.T. 65/2014, l'escussione immediata e diretta, per ciascuna rata, della garanzia prestata senza applicazione della sanzione prevista dal medesimo articolo.
3. Sempre nel caso di pagamento del contributo in forma rateizzata, qualora dopo la scadenza dei termini di pagamento e prima del versamento della somma dovuta da parte dell'Istituto garante, l'intestatario del titolo provveda egli stesso al versamento, questo deve essere maggiorato ai sensi di quanto disposto dall'art. 192 comma 1 della L.R.T. 65/2014.

### ***Art. 10***

#### *Restituzione del contributo in caso di rinuncia o di mancata realizzazione dell'intervento*

1. Il contributo è restituito in tutto o in parte qualora i lavori previsti dal Permesso di Costruire, dalla SCIA o dalla CILA, non abbiano avuto luogo o siano stati eseguiti parzialmente, con diminuzione di superficie e/o volume, previa presentazione/ottenimento di regolare variante per le modifiche, rispetto al titolo abilitativo/comunicazione originario.
2. L'intestatario provvede ad inoltrare formale richiesta di rimborso con specificate le circostanze che determinano la richiesta stessa; all'istanza devono essere allegati: documentazione fotografica, l'attestazione di pagamento del contributo versato e lo schema di ricalcolo dei contributi in caso di rimborso parziale.
3. La richiesta di rimborso deve contenere i dati identificativi del soggetto creditore e le coordinate bancarie per l'eventuale bonifico.
4. L'importo relativo ai diritti di segreteria non è mai rimborsabile, in quanto dovuto per l'istruttoria e archiviazione della pratica edilizia.
5. La restituzione delle somme versate a titolo di contributo avviene mediante Determinazione Dirigenziale, conseguente a verifica della dichiarata non effettuazione dei lavori o previo rilascio della variante del titolo abilitativo, con diminuzione di superficie e/o volume.

### ***Art. 11***

#### *Aggiornamento delle tariffe*

1. Gli importi delle tariffe per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione vengono aggiornate ogni anno sulla base degli indici ISTAT, come previsto dalle disposizioni di cui agli artt. 184 e 185 della L.R.T. 65/2014.

## **Art. 12**

### *Scomputo del contributo di cui al comma 11 dell'art. 191 della LRT n. 65/2014*

1. È facoltà dell'interessato obbligarsi ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria, sulla base di quanto disposto dal comma 11 dell'art. 191 della LRT n. 65/2014 e quindi ai fini della realizzazione di interventi soggetti a Permesso di Costruire o SCIA.
2. A tal fine l'interessato dovrà presentare specifica istanza, corredata dal progetto delle opere di urbanizzazione e con la quantificazione economica di quest'ultimo. Dovrà altresì essere allegata lo schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo che regolamenti la corretta attuazione delle opere di urbanizzazione e la cessione gratuita delle aree interessate, nel caso non siano già di proprietà comunale.
3. Tale istanza dovrà essere valutata dall'Amministrazione Comunale con specifico provvedimento previa acquisizione del parere dei competenti uffici in relazione alle soluzioni progettuali proposte e alla congruità/idoneità dei prezzi indicati.
4. Il titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento edilizio potrà essere rilasciato, in caso di Permesso di Costruire, o presentato, in caso di SCIA, soltanto dopo la Delibera di cui al comma precedente e la sottoscrizione della relativa convenzione/atto unilaterale d'obbligo, tenendo conto dello scomputo eventualmente accordato.
5. In alternativa a quanto disposto al comma 4, l'interessato ha facoltà di richiedere lo scomputo di cui al presente articolo entro 90 giorni dal rilascio del permesso di costruire oppure dalla presentazione della SCIA, chiedendo che lo scomputo degli oneri avvenga con restituzione, parziale o totale, di quanto precedentemente versato a titolo di contributo concessorio.
6. Lo scomputo potrà essere concesso solo previa presentazione di idonea polizza fideiussoria, redatta in conformità a quanto disposto all'art. 7 del presente regolamento, che garantisca un importo pari al valore delle opere di urbanizzazione di progetto, sommato al valore di mercato delle aree di eventuale cessione a favore dell'Amministrazione Comunale; il tutto maggiorato del 30%.

## **TITOLO III – Sanzioni e Oblazioni**

### **Art. 13**

#### *Modalità di applicazione delle sanzioni / oblazioni*

1. Le sanzioni/oblazioni si intendono applicabili ad ogni pratica edilizia di sanatoria o accertamento di avvenuta realizzazione di intervento edilizio abusivo.
2. L'epoca di realizzazione degli interventi è provata, ove necessario, in applicazione del D.P.R. 380/2001, in conformità a quanto da quest'ultimo disposto e cioè mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione mediante la documentazione indicata nel primo periodo del presente comma, il tecnico incaricato della redazione della pratica edilizia attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al D.P.R. 445/2000, come previsto dalle norme vigenti in materia.

### **Art. 14**

#### *Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (art. 196 L.R.T. 65/2014)*

1. Per le opere eseguite in assenza di Permesso di Costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, per le quali non è stato ottemperato all'ingiunzione di demolizione o alla cessazione dell'utilizzo difforme dell'immobile nel termine dei 90 giorni, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria per un importo

compreso tra euro 2.000,00 e euro 20.000,00 salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti.

2. La sanzione, in caso di violazioni urbanistico - edilizie realizzate sulle aree e sugli edifici di cui all'art. 193 comma 2 L.R.T. 65/2014, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima.
3. Fermo restando l'importo minimo della sanzione pari ad euro 2.000,00 e l'importo massimo pari ad euro 20.000,00, in tutte le aree, non ricadenti nel precedente comma 2, la sanzione si calcola in ragione di euro/mq 1.000,00 di superficie edificata abusiva; per tutte le trasformazioni permanenti di suolo ineditato che non determinano superficie edificata, si applica la sanzione di euro/mq 500,00 di suolo trasformato.
4. Le disposizioni del presente articolo di applicano anche agli interventi edilizi di cui all'art.134 della L.R.T. 65/2014.

### **Art. 15**

#### *Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali (199 L.R.T. 65/2014)*

1. Per gli interventi di cui all'art. 199 della L.R.T. 65/2014 ai fini della fiscalizzazione, l'interessato, sussistendone i presupposti, deve dimostrare l'impossibilità al ripristino dello stato dei luoghi mediante apposita perizia giurata motivata tecnicamente e corredata di saggi, documentazione fotografica e relazione strutturale, al fine di essere sottoposta a verifica da parte degli uffici comunali.
2. In ogni caso l'applicazione della sanzione pecuniaria è sempre riferita alla porzione realizzata abusivamente e nei casi di interventi comportanti aumento di superficie e di volume, la sanzione pecuniaria è pari al triplo dell'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere abusive, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale. La sanzione pecuniaria di cui al presente comma è in ogni caso irrogata in misura non inferiore a euro 1.032,00.
3. L'ufficio tecnico comunale procede alla determinazione della sanzione di cui al precedente comma secondo i criteri e le indicazioni operative contenute nella Determina Dirigenziale di riferimento emanata dalla Direzione comunale competente.
4. L'eventuale entrata in vigore di norme di legge o regolamento che si ponessero in contrasto con le direttive emanate con la Determina Dirigenziale di cui sopra, la stessa dovrà intendersi automaticamente disapplicata, in tutto o in parte.
5. Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al D.M. 1444/1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente; in caso di inerzia, si applicano le disposizioni di cui all' art. 31 comma 8 del D.P.R. 380/2001.
6. La sanzione minima è determinata in euro 1032,00.
7. È comunque dovuto il contributo di cui all'183 della L.R.T. 65/2014.
8. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di cui all' art. 134, comma 2, della L.R.T. 65/2014 eseguiti in assenza di SCIA o in totale difformità dalla stessa.

### **Art. 16**

#### *Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (art. 206 L.R.T. 65/2014)*

1. Per gli interventi di cui all'art. 206 della L.R.T. 65/2014 ai fini della fiscalizzazione, l'interessato, sussistendone i presupposti, deve dimostrare l'impossibilità al ripristino dello stato dei luoghi mediante apposita perizia giurata motivata tecnicamente e corredata di saggi, documentazione fotografica e relazione strutturale, al fine di essere sottoposta a verifica da parte degli uffici comunali. L' ufficio comunale competente può altresì riconoscere l'impossibilità alla rimessa in pristino anche in funzione di ulteriori motivazioni laddove la stessa impossibilità venga oggettivamente ed inequivocabilmente dimostrata.

2. La sanzione pecuniaria di cui al presente articolo è pari al triplo dell'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale. La sanzione pecuniaria di cui al presente comma è in ogni caso irrogata in misura non inferiore a euro 1.032,00.
3. L'ufficio tecnico comunale procede alla determinazione della sanzione di cui al precedente comma secondo i criteri e le indicazioni operative contenute nella Determina Dirigenziale di riferimento emanata dalla Direzione comunale competente.
4. L'eventuale entrata in vigore di norme di legge o regolamento che si ponessero in contrasto con le direttive emanate con la Determina Dirigenziale di cui sopra, la stessa dovrà intendersi automaticamente disapplicata, in tutto o in parte.
5. La sanzione minima è determinata in euro 1.032,00.
6. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al pagamento del contributo di cui al Capo I del Titolo VII della L.R.T. 65/2014, se dovuto.

### **Art. 17**

#### *Oblazione di cui all'art. 206 bis L.R.T. 65/2014*

1. Il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare gli interventi di cui all'art. 206 bis della L.R.T. 65/2014 mediante presentazione di una SCIA e il pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.238,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro. Per la determinazione del valore venale dell'immobile l'ufficio tecnico comunale procede alla determinazione della sanzione di cui al precedente comma secondo i criteri e le indicazioni operative contenute nella Determina Dirigenziale di riferimento emanata dalla Direzione comunale competente.
2. L'eventuale entrata in vigore di norme di legge o regolamento che si ponessero in contrasto con le direttive emanate con la Determina Dirigenziale di cui sopra, la stessa dovrà intendersi automaticamente disapplicata, in tutto o in parte.
3. Nei casi di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui all'articolo 209 bis, commi 7, 8 e 13. Per gli interventi eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 209 bis, comma 11.
4. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'Articolo 19, comma 3, della l. 241/1990, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere.

### **Art. 18**

#### *Oblazione di cui all'art. 209 L.R.T. 65/2014*

1. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal Capo I del Titolo VII della L.R.T. 65/2014, determinata ai sensi di quanto disposto dal presente regolamento e comunque in misura non inferiore ad euro 1.032,00.
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al pagamento del contributo di cui al Capo I del Titolo VII della L.R.T. 65/2014, se dovuto.

### **Art. 19**

#### *Oblazione di cui all'art. 209 bis L.R.T. 65/2014*

1. Il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria è subordinato:
  - a) al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal Capo I, del Titolo VII della L.R.T. 65/2014, determinata ai sensi di quanto disposto dal presente regolamento incrementata del 20 per cento, in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 206, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 197. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera

difforme. L'importo dell'oblazione non può comunque essere inferiore a euro 1.238,00. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; in tali casi l'importo dell'oblazione non può comunque essere inferiore a euro 1.032,00;

- b) al pagamento del contributo di cui al Capo I del Titolo VII della L.R.T. 65/2014, determinato ai sensi di quanto disposto dal presente regolamento, se dovuto, maggiorato del 20 per cento. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. La SCIA in sanatoria è subordinata:

- a) al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.238,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della SCIA o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 135, e in misura non inferiore a 1.032,00 euro e non superiore a 5.164,00 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della SCIA in sanatoria. Per la determinazione del valore venale dell'immobile il comune può avvalersi, ove necessario, della collaborazione dei competenti uffici statali; l'ufficio tecnico comunale procede alla determinazione dell'oblazione di cui al presente comma secondo i criteri e le indicazioni operative contenute nella Determina Dirigenziale di riferimento emanata dalla Direzione comunale competente.
- b) al pagamento del contributo di cui al Capo I del Titolo VII della L.R.T. 65/2014, se dovuto.

## **Art. 20**

### *Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA (art. 200 L.R.T. 65/2014)*

1. L'esecuzione degli interventi ed opere di cui alle lettere a) e b) del presente comma, in assenza di SCIA o in difformità da essa, comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a euro 1.032,00 qualora tali interventi ed opere non risultino difformi rispetto alle norme urbanistiche o alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali adottati o approvati o dei regolamenti edilizi, oppure dalla disciplina di cui all'articolo 98:
  - a) gli interventi ed opere di cui all'articolo 135, comma 2, lettere a), b), c), e), e bis) e ter), h) ed i);
  - b) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 135, comma 2, lettera d).
2. In caso di SCIA presentata in corso di esecuzione degli interventi ed opere di cui al comma 1, prima delle contestazioni di cui all'articolo 193, commi 3 e 4, la sanzione di cui al comma 1 è applicata nella misura minima. La sanzione non è applicabile qualora le opere siano eseguite in assenza di SCIA in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale in base alla normativa di riferimento.
3. Gli interventi ed opere di cui al comma 1, lettere a) e b), ove eseguiti in difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali o dei regolamenti edilizi, sono demoliti oppure rimossi e gli edifici o aree sono resi conformi a dette prescrizioni entro il termine stabilito dal comune con ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.
4. Qualora, sulla base di motivato accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione o rimozione non sia possibile, il comune applica una sanzione pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e comunque in misura non inferiore a euro 1.032,00.

5. L'ufficio tecnico comunale procede alla determinazione della sanzione di cui al precedente comma secondo i criteri e le indicazioni operative contenute nella Determina Dirigenziale di riferimento emanata dalla Direzione comunale competente.
6. L'eventuale entrata in vigore di norme di legge o regolamento che si ponessero in contrasto con le direttive emanate con la Determina Dirigenziale di cui sopra, la stessa dovrà intendersi automaticamente disapplicata, in tutto o in parte.
7. Nel caso dei mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso di cui all'articolo 135, comma 2, lettera e bis) eseguiti, senza opere edilizie, in assenza o in difformità dalla SCIA e in difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali, oppure dalla disciplina di cui all'articolo 98, il comune ordina la cessazione dell'utilizzazione difforme dell'immobile, disponendo che questa avvenga entro il termine massimo di sei mesi.
8. Nei casi di cui al comma 7, se il responsabile dell'abuso non provvede nel termine assegnato, il comune irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 1.032,00 euro e 5.164,00 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti, determinata dall'ufficio comunale competente secondo quanto riportato al precedente comma 5.
9. Fatti salvi i casi in cui si provvede alla restituzione in pristino, è da corrispondere il contributo di cui al Capo I del titolo VII della L.R.T. 65/2014, se dovuto.

### **Art. 21**

*Sanzione pecuniaria per interventi eseguiti in base a permesso di costruire annullato (art. 204 L.R.T. 65/2014)*

1. In caso di annullamento del permesso di costruire si applica l'articolo 38 del d.p.r. 380/2001.
2. La valutazione del valore venale delle opere abusivamente eseguite necessaria ai fini della quantificazione della sanzione pecuniaria dovuta è compiuta dall'ufficio tecnico comunale.
3. La sanzione pecuniaria non può comunque essere inferiore a euro 1.032,00.
4. Qualora sia disposta la restituzione in pristino, l'interessato può richiedere la restituzione dei contributi già versati al comune per le corrispondenti opere.
5. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 134, commi 2 e 2 ter, della L.R.T. 65/2014, in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo.
6. L'ufficio tecnico comunale procede alla valutazione del valore venale redigendo apposita perizia di stima.

### **Art. 22**

*Sanzione ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42*

1. La sanzione ai sensi dell'art. 167 D.Lgs. 42/2004 si applica nei casi di modifiche prospettiche, di sagoma e alterazioni esterne in genere, non rientranti nell'allegato "A" del D.P.R. 31/2017, realizzate in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, già all'epoca di realizzazione delle opere, in assenza o in difformità totale, o parziale dell'autorizzazione paesaggistica, e qualora le stesse siano oggetto di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. e non abbiano arrecato pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.
2. La sanzione ai sensi dell'art. 167 D.Lgs. 42/2004 è applicabile unicamente in *assenza di danno arrecato* (ovvero nel caso in cui il danno paesaggistico sia pari a zero), in caso contrario, da verificarsi con il diniego dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, occorre procedere col ripristino dello stato legittimo paesaggisticamente.
3. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato dall'ufficio tecnico comunale e corrisponde, ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs. 42/2004, al profitto conseguito a seguito delle opere realizzate in assenza dell'autorizzazione paesaggistica; per la determinazione del profitto gli uffici comunali competenti si avvalgono delle indicazioni contenute nella Determina Dirigenziale citata nei precedenti articoli, laddove applicabile, altrimenti attraverso apposita perizia di stima redatta dal personale in servizio presso l'Ufficio Stime del Comune di Pisa, avente specifiche competenze tecnico – professionali, in coerenza con quanto

sancito dalla sentenza del Consiglio di Stato Sez. VI, n. 496/2016, quale differenza tra l'incremento del valore venale determinato dalla realizzazione delle opere eseguite ed il costo di queste ultime, determinato con apposita perizia tecnico – estimativa a firma del tecnico abilitato. La perizia sopraccitata deve basarsi su importi del vigente prezzario dei lavori pubblici della Regione Toscana o, in mancanza di voci utilizzabili per il caso in oggetto, dal prezzario del bollettino degli ingegneri o dal prezzario DEI; il tecnico abilitato deve dichiarare nelle premesse della perizia a quale prezzario fa riferimento.

4. Nei casi di modifiche prospettiche non connesse ad opere interne, ovvero in assenza di frazionamento, cambio d'uso, cambio di utilizzazione dei singoli vani interni, la sanzione ai sensi dell'art. 167 D.Lgs. 42/2004, è determinata forfettariamente in euro 516,46.
5. Pur essendo eventualmente necessario accertare la compatibilità paesaggistica, sono altresì escluse dal pagamento della sanzione, le opere abusive realizzate prima dell'apposizione del vincolo di tutela paesaggistica sull'area su cui insiste l'immobile oggetto di tali opere.
6. La sanzione minima è determinata in euro 516,46.
7. La sanzione di cui sopra si applica altresì alle istanze di condono edilizio presentate ai sensi delle Leggi: 47/85, 724/94, 326/03 e L.R.T. 41/04 e viene calcolata in base a quanto indicato nel D.M. 26.09.1997 *Determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione della indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo*, a seconda della tipologia d'abuso secondo il seguente schema:
  - a) Tipologia 1-2-3: tre per cento del valore d'estimo della porzione abusivamente realizzata dell'unità immobiliare, come determinato ai sensi dell'art. 2 della L. 75/1993, del D.Lgs. 568/1993 e della L. 662/1996;
  - b) Tipologia 4: euro 516,46 forfettarie ad unità immobiliare;
  - c) Tipologia 5 e 6: euro 387,34 forfettarie ad unità immobiliare;
  - d) Tipologia 7: euro 258,23 forfettarie ad unità immobiliare.

### **Art. 23**

*Mancata presentazione CIL (comunicazione inizio lavori) e CILA (comunicazione inizio lavori asseverata), mancata previsione delle misure preventive e protettive per i lavori in copertura (art. 136 e 141 L.R.T. 65/2014)*

1. Ai sensi dell'art. 136 comma 6 della L.R.T. 65/2014, la mancata presentazione della comunicazione di inizio lavori (CIL) oppure la mancata comunicazione asseverata dell'inizio lavori (CILA), di cui al comma 2 del medesimo articolo, comportano il pagamento della sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00. Tale sanzione è fissata in euro 333,00 se la comunicazione viene effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.
2. La presentazione di CILA carente, nel progetto, delle idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza, ove necessarie ai sensi del D.P.G.R. 75/R/2013, data la gravità dell'inadempienza, comporta il pagamento della sanzione pecuniaria di euro 1.000,00. Per le CILA sorteggiate, esaminate e con lavori in corso, viene assegnato il tempo congruo di 15 giorni per ottemperare ad integrare quanto mancante dopodiché viene irrogata la sanzione sopraccitata; per le CILA non sorteggiate viene applicata direttamente la sanzione a seguito dell'accertamento della mancata previsione di tali misure preventive e protettive.

### **Art. 24**

*Mancata o tardiva presentazione della Fine Lavori e Agibilità (art. 149 e 150 L.R.T. 65/2014)*

La mancata o tardiva presentazione dell'*Attestazione asseverata di agibilità*, ove necessario, entro il termine di quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 100,00 a euro 500,00 secondo i criteri della Determina Dirigenziale n° 452 del 28.3.2024 che di seguito si riassumono:

- a) Sanzione minima pari ad euro 100,00 da applicarsi quando l'attestazione di agibilità è presentata con un ritardo fino a 120 giorni;
- b) Sanzione pari ad euro 250,00 da applicarsi quando l'attestazione di agibilità è presentata nei successivi 60 giorni di cui al precedente punto a);
- c) Sanzione pari ad euro 400,00 da applicarsi quando l'attestazione di agibilità è presentata nei successivi 60 giorni di cui al precedente punto b);
- d) Sanzione massima pari ad euro 500,00 da applicarsi quando l'attestazione di agibilità è presentata oltre i termini di cui al precedente punto c).

### **Art. 25**

*Violazione dell'art. 141 comma 14 L.R.T. 65/2014 e applicazione sanzione ai sensi del art. 215 L.R.T. 65/2014*

1. Come disposto dall'art. 215 della L.R.T. 65/2014 la mancata realizzazione, durante gli interventi che riguardano le coperture degli edifici, delle misure preventive e protettive che consentano l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza oppure la loro realizzazione difforme dalle norme regolamentari regionali, comporta l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria di euro/mq 9,00 x SP dove SP è la superficie dei prospetti, da calcolarsi sulla superficie complessiva delle facciate del fabbricato, comprese quelle rivolte su chiostre o cortili interni. Ai fini del calcolo si considerano solo le facciate sottostanti la porzione interessata dall'intervento.
2. Contestualmente all'irrogazione della sanzione di cui al comma 1 viene imposta anche la prescrizione diretta a conformarsi, entro un termine fissato, alle disposizioni del D.P.G.R. 75/R/2013. Tale termine può essere prorogato una sola volta su richiesta motivata dell'interessato. La mancata ottemperanza alle prescrizioni di cui sopra, entro il termine fissato o in quello prorogato, comporta l'irrogazione della sanzione pecuniaria in misura doppia rispetto a quanto stabilito al precedente comma.
3. La mancata previsione delle misure preventive e protettive di cui al comma 1, in caso di presentazione di CILA, comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria di euro 1.000,00, data la gravità dell'inadempienza; resta fermo l'obbligo di realizzare l'intervento edilizio in conformità a quanto prescritto dal D.P.G.R. 75/R/2013.

### **Art. 26**

*Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni (art. 201 L.R.T. 65/2014)*

1. Le opere e interventi di cui all'articolo 136, ove eseguiti in difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali, degli strumenti della pianificazione urbanistica o dei regolamenti edilizi, sono demoliti oppure rimossi e gli edifici o aree sono resi conformi a dette norme e prescrizioni entro il termine stabilito dal comune con ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.
2. Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione o rimozione non sia possibile, il comune applica una sanzione pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e comunque in misura non inferiore a euro 1.032,00.
3. Nel caso dei mutamenti della destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti all'interno della stessa categoria funzionale, in assenza di opere edilizie, in difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali, oppure dalla disciplina di cui all'articolo 98, il comune ordina la cessazione dell'utilizzazione difforme dell'immobile, disponendo che questa avvenga entro il termine massimo di sei mesi.
4. Nei casi di cui al comma 3, se il responsabile dell'abuso non provvede nel termine assegnato, il comune irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo pari ad euro 1.000,00, dato l'interesse del comune ad assicurare il corretto inserimento delle funzioni in conformità alle norme urbanistiche, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti.

5. Fatti salvi i casi in cui si provvede alla restituzione in pristino, è da corrispondere il contributo di cui al Capo I del Titolo VII della L.R.T. 65/2014, se dovuto.
6. L'ufficio tecnico comunale procede alla determinazione della sanzione di cui al precedente comma 2 secondo i criteri e le indicazioni operative contenute nella Determina Dirigenziale di riferimento emanata dalla Direzione comunale competente, con particolare riferimento a quelle previste ai sensi dell'art. 206 della L.R.T. 65/2014.
7. L'eventuale entrata in vigore di norme di legge o regolamento che si ponessero in contrasto con le direttive emanate con la Determina Dirigenziale di cui sopra, la stessa dovrà intendersi automaticamente disapplicata, in tutto o in parte.