



COMUNE DI PISA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 9 del 12/02/2026

Presiede Il Presidente del Consiglio Bargagna Alessandro

È PRESENTE IL SINDACO CONTI MICHELE

Sono inoltre presenti gli Assessori: SCARPA FRIDA, SIKERA AMANUEL, DRINGOLI MASSIMO, PESCIATINI PAOLO, MANCINI VIRGINIA, DEL ROSSO ELENA, BONANNO GIOVANNA, BEDINI FILIPPO

Assiste Il Segretario Generale Orlando Concetta

Scrutatori: Consiglieri: MARCHETTI RAFFAELLA, VOUK LORENZO

OGGETTO: APPROVAZIONE “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” E MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CUI ALL’ART. 16 COMMA 4 LETT. D-TER DEL D.P.R. 380/01.

Consiglieri in carica

NOMINATIVO	P/A	NOMINATIVO	P/A
CONTI MICHELE	P	LACROCE EMILIA	P
AULETTA FRANCESCO	P	MAGGINI ANDREA	P
BARGAGNA ALESSANDRO	P	MARCHETTI RAFFAELLA	P
BARSANTINI STEFANO	P	MARTINELLI PAOLO	P
BATTISTINI LUCA	P	NERINI MAURIZIO	P
BELLOMINI MARIA GRAZIA	P	NICCOLAI FRANCESCO	P
BENEDETTI GIORGIO	P	ORLANZA ALESSANDRA	P
BIONDI MARCO	P	PAGNIN SILVIA	P
BONSANGUE RAFFAELLA	P	PASQUALINO GIOVANNI	P
BUONCRISTIANI ANNA	P	POLI VERONICA	P
BRUNI ENRICO	P	RAMALLI DALIA	P
CERRI EDOARDO	P	SCOGNAMIGLIO MARIA ANTONIETTA	A
CIAVARRELLA ANGELO	P	SOFIA LUIGI MARIA	A
COMPARE RACHELE	P	TRAMONTANA CORDELIA	P
COSTA CATERINA	P	TRAPANI MATTEO	A
FERRANTE ANDREA	A	VOUK LORENZO	P
GIONFRIDDO GIANLUCA	A		



COMUNE DI PISA

IL CONSIGLIO COMUNALE

VALUTATI i contenuti del D.P.R. n. 380/01 e della L.R. n. 65/2014 in merito alle modalità di determinazione del contributo per il rilascio del Permesso di Costruire di cui all'art. 16 e seguenti del D.P.R. 380/2001;

CONSIDERATO in particolare che le disposizioni del DPR n. 380/01 prevedono all'art. 16 comma 4 che *l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sia stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione*

a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;

b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;

c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;

d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies della Legge 17 agosto 1942, n. 11504, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;

d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia anziché quelli di nuova costruzione;

d ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche;

VALUTATE inoltre le disposizioni della L.R. n. 65/2014 con le modifiche e integrazioni in ultimo introdotte dalla L.R. n. 51/2025 "Semplificazioni in materia edilizia. Adeguamento alla normativa statale di riferimento. Modifiche alla L.R. 65/2014", in relazione alle 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-edilizi;

VISTO il Regolamento Edilizio vigente;

VISTO il Regolamento Urbanistico vigente;

RICORDATO che nelle more dell'adeguamento delle disposizioni regionali ai contenuti della Legge n. 105/2024 di modifica e integrazione del D.P.R. n. 380/01 e successivamente alla promulgazione della stessa L.R. n. 51/2025 sopra ricordata, la competente Direzione del Comune di Pisa ha adottato specifiche Determinazioni contenenti indicazioni e criteri per il calcolo degli importi delle sanzioni previste onde consentire ai professionisti di presentare SCIA per accertamenti di conformità ai sensi delle disposizioni vigenti (Determina n. 401 del 5/03/2025, Determina n. 1547 del 9/09/2025);

RICORDATO che i contenuti del cosiddetto Decreto "Salva Casa" sono stati oggetto di specifica Circolare interpretativa a cura del Ministero competente;



COMUNE DI PISA

RITENUTO dover disciplinare compiutamente attraverso specifico Regolamento le modalità di determinazione del contributo di cui all'art. 16 e seguenti del D.P.R. 380/2001 e le modalità di applicazione delle sanzioni previste per le varie fattispecie di violazioni urbanistico – edilizie anche in luogo della demolizione delle opere eseguite e del ripristino dell'originario stato dei luoghi;

ACCERTATA, inoltre, l'opportunità di disciplinare le modalità di calcolo in base all'intervento proposto/effettuato e di definire i casi particolari e le fattispecie in cui è ammesso il ricorso alla monetizzazione delle dotazioni aggiuntive di parcheggi;

DATO ATTO che con la stesura e l'approvazione di specifico Regolamento è possibile precisare i criteri applicativi delle disposizioni vigenti e chiarire l'oggetto, il quadro normativo di riferimento e l'iter procedurale del procedimento di determinazione del contributo di costruzione, della sanzione pecuniaria e dell'oblazione e le relative modalità di pagamento;

VISTI:

- 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 Legge n. 47/85, la Legge n. 724/1994, la L.R. n. 41/2004 riguardo ai “condoni edilizi”;
- L'art. 2 comma 46 della Legge n. 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”;
- La Legge 27 luglio 1978, n. 392;
- Il Regolamento comunale sulle Entrate;

CONSIDERATO CHE con specifiche Determinazioni della competente Direzione del Comune di Pisa sono state definite le modalità di presentazione e accettazione delle polizze fidejussorie a garanzia della rateizzazione del contributo di costruzione e/o del corretto adempimento degli obblighi convenzionali;

VISTI l'art. 106 del D.Lgs. n. 85/1993 (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;

CONSIDERATO CHE:

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. n. 1/2005 e che 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 tabelle parametriche di cui sopra, ha stabilito la quota di contributo afferente il costo di costruzione per gli edifici aventi destinazione residenziale mentre per le altre destinazioni viene assunto come riferimento il costo unitario stabilito dall'Amministrazione Comunale;



COMUNE DI PISA

3. Le tabelle di cui al precedente punto 1 sono ancora vigenti, ai sensi di quanto disposto dal comma 1 dell'art. 250 della L.R. n. 65/2014, fino all'approvazione delle Deliberazioni della Giunta Regionale di cui all'art. 184, comma 5 e 185, comma 4, della medesima Legge Regionale;
4. Sulla base delle tabelle parametriche regionali, ai sensi degli artt. 185 e 191 della L.R. n. 65/2014, il Comune fissa l'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con variazioni non superiori al 90% dei valori medi definiti dalla Regione;

VISTO il Regolamento di disciplina dei contributi commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione, in materia di scomputi e di vigilanza e sanzioni dell'attività edilizia (Regolamento oneri e sanzioni) predisposto dai competenti uffici e allegato al presente provvedimento come parte integrante e sostanziale (**All. B**);

ACCERTATA la rispondenza del Regolamento proposto alle disposizioni e indicazioni già desumibili da provvedimenti precedentemente assunti in ordine alle modalità di corresponsione del contributo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria oltre che del contributo per il costo di costruzione, alle procedure per la restituzione del contributo in caso di rinuncia o di mancata realizzazione dell'intervento, ai requisiti delle polizze fideiussorie;

VALUTATI in particolare i contenuti dell'art. 12 del Regolamento proposto "Scomputo del contributo di cui al comma 11 dell'art. 191 della L.R. n. 65/2014" secondo cui:

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 L.R. 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 una bozza 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 già non siano di proprietà comunale.
3. Tale istanza dovrà essere valutata dall'Amministrazione Comunale che con Delibera del competente organo comunale provvederà a valutare anche i contenuti dello schema di convenzione. La realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori potrà essere autorizzata dall'organo competente previo parere favorevole dei competenti uffici in merito alle soluzioni progettuali e alla congruità dei costi.
4. Il titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento edilizio potrà essere rilasciato soltanto dopo aver accertato tramite il suddetto provvedimento l'interesse dell'Amministrazione alla realizzazione dell'intervento e la sottoscrizione della relativa convenzione/atto unilaterale d'obbligo, tenendo conto dello scomputo eventualmente accordato.
5. In alternativa a quanto disposto al comma 3, 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 per oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria.
6. Lo scomputo potrà essere concesso solo previa presentazione di idonea polizza fideiussoria, redatta in conformità a quanto disposto all'art. 7 del Regolamento (**All. B**), 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%;



COMUNE DI PISA

ACCERTATA l'opportunità di definire specifici criteri anche per la determinazione del "contributo straordinario" introdotto dalla lettera d-ter) comma 4, dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s. m. e i. per gli interventi su aree o immobili che abbiano richiesto, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti agli strumenti urbanistici vigenti o il rilascio di deroghe ai sensi della normativa di settore;

CONSIDERATO che non risulta tuttora emanata la Deliberazione di cui all'art. 184 comma 5 bis della L.R. n. 65/2014 con cui la Giunta Regionale dovrebbe definire le modalità di attuazione dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/01;

RITENUTO dover precisare che il suddetto "contributo straordinario" di urbanizzazione si configura come extra onere ed è correlato all'incremento di valore di cui beneficiano le proprietà private oggetto di proposte di trasformazione, con finalità di reperimento di risorse da utilizzare a fini di interesse pubblico per la valorizzazione e qualificazione del contesto insediativo interessato;

RICORDATO, inoltre, che la somma determinata in virtù delle disposizioni in esame è vincolata a specifico centro di costo del bilancio comunale per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, per la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità e edilizia residenziale sociale od opere pubbliche;

VISTA la proposta redatta dai competenti uffici e allegata al presente provvedimento come parte integrante e sostanziale (**Al. C**);

RITENUTO NECESSARIO concedere al presente atto l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo n. 267/2000 - *Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*, vista l'urgenza di approvare i regolamenti di cui trattasi per garantire il miglior svolgimento delle istruttorie delle pratiche edilizie agli atti dell'ufficio edilizia privata;

VISTO il parere in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dalla Dirigente della Direzione 09 Urbanistica – Edilizia Privata – Espropri – Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica – Archivio di deposito (**Allegato A**) nel quale si attesta che la deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

ACQUISITO il parere della competente Commissione Consiliare nella seduta del 26-01-2026;

All'unanimità dei votanti, con voti resi nelle forme di legge debitamente controllati dagli scrutatori, essendosi verificato il seguente risultato:

PRESENTI	N. 28
VOTANTI	N. 21
FAVOREVOLI	N. 21

I consiglieri Auletta, Biondi, Bruni, Lacroce, Martinelli, Pagnin e Ramalli, pur essendo presenti non esprimono alcun voto;



COMUNE DI PISA

DELIBERA

1. di approvare la narrativa come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di approvare, per le ragioni di cui in premessa che si intendono nel seguito integralmente riproposte, il Regolamento Oneri e Sanzioni All. B al presente provvedimento e la Disciplina delle modalità di determinazione del “contributo straordinario” introdotto dalla lettera d-ter) comma 4, dell’art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s. m. e i. illustrata nell’All. C al presente provvedimento;

Indi il CONSIGLIO COMUNALE

Vista l’urgenza di approvare i suddetti regolamenti, per le ragioni sopra enunciate;

E’ assente il consigliere Biondi

All’unanimità dei votanti, con voti resi nelle forme di legge debitamente controllati dagli scrutatori, essendosi verificato il seguente risultato:

PRESENTI	N. 27
VOTANTI	N. 21
FAVOREVOLI	N. 21

I consiglieri Auletta, Bruni, Lacroce, Martinelli, Pagnin e Ramalli, pur essendo presenti non esprimono alcun voto;

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134, comma 4, del “*Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali*” – T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale.

Il Presidente

Il Segretario Generale

Bargagna Alessandro

Orlando Concetta

Uffici Partecipati	
VICE SINDACO	PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
SEGRETARIO GENERALE	ASSESSORE SIKERA
ASSESSORE DEL ROSSO	SINDACO
SEGRETERIA SINDACO	ASSESSORE BUSCEMI
ASSESSORE DRINGOLI	DD 09 Urbanistica - Edilizia privata - Espropri - Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica - Archivio di Deposito
ASSESSORE BONANNO	ASSESSORE BEDINI
URP	ASSESSORE MANCINI
GRUPPO CONSILIARE MAGGIORANZA	ASSESSORE PESCIATINI
GRUPPO CONSILIARE MINORANZA	ASSESSORE SCARPA