

---

**COMUNE DI SINALUNGA**  
**PROVINCIA DI SIENA**

**REGOLAMENTO COMUNALE PER INTERVENTI DI  
DENSIFICAZIONE EDILIZIA, RISTRUTTURAZIONE, RECUPERO E  
RIUSO DI IMMOBILI DISMESSI O IN VIA DI DISMISSIONE**

**(art. 17, comma 4 bis, D.P.R. 380/2001 e art. 185, comma 5, L.R. Toscana n.  
65/2014)**

**Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale  
n. 64 del 07.11.2019**

---

# **INDICE**

## **CAPO I – GENERALITA'**

Articolo 1 – Oggetto del Regolamento

Articolo 2 – Fondamenti legislativi

## **CAPO II – RIDUZIONI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE R ELATIVI AD INTERVENTI DI DENSIFICAZIONE EDILIZIA, RISTRUTTURAZIONE, RECUPERO E RIUSO DI IMMOBILI DISMESSI O IN VIA DI DISMISSIONE**

Articolo 3 – Finalità

Articolo 4 – Riduzioni previste

Articolo 5 – Determinazione delle riduzioni

Articolo 6 – Esclusioni

Articolo 7 – Istruttoria

Articolo 8 – Rinvio

Articolo 9 – Entrata in vigore

## CAPO I GENERALITA'

### **Articolo 1 – Oggetto del Regolamento**

Il presente Regolamento disciplina l'ambito di applicazione degli interventi di densificazione edilizia, ristrutturazione, recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, ubicati nel territorio del Comune di Sinalunga, di cui all'art. 17, comma 4 bis, D.P.R. 380/2001 e art. 185, comma 5, L.R. Toscana n. 65/2014.

Esso individua, dunque, riduzioni di carattere esclusivamente economico, che sono specificate nei successivi capi.

### **Articolo 2 – Fondamenti legislativi**

Il presente Regolamento si basa sui seguenti disposti normativi:

- **L'Articolo 17, comma 4 bis, del D.P.R. 380/2001** (così come modificato dall'17, comma 1<sup>a</sup> lettera h) del D.L. 12.09.2014, n.133 "Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive") che così recita: *"Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. I comuni definiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione"*;
- **L'Articolo 185, comma 5, della L.R. Toscana 65/2014 "Norme per il governo del territorio"** che così recita: *"Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, il comune può determinare costi di costruzione come quota percentuale dell'importo relativo alle nuove costruzioni, in relazione alla classificazione degli interventi effettuata dallo stesso comune, anche ai sensi di quanto disposto dall'articolo 17, comma 4 bis, del d.p.r. 380/2001"*.

## **CAPO II**

### **RIDUZIONI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVI AD INTERVENTI DI DENSIFICAZIONE EDILIZIA, RISTRUTTURAZIONE, RECUPERO E RIUSO DI IMMOBILI DISMESSI O IN VIA DI DIMISSIONE**

#### **Articolo 3 – Finalità**

Il Comune di Sinalunga, nel rispetto dei vigenti strumenti urbanistici ed edilizi comunali ed in armonia con il disposto normativo dato dall' **Articolo 17, comma 1^ lettera h) del D.L. 12.09.2014, n.133**, intende incentivare gli interventi di densificazione edilizia intesi come ristrutturazione, recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione presenti sul territorio comunale, finalizzati al maggiore e più ottimale sfruttamento delle aree già urbanizzate, al fine di renderle più dense, senza ulteriore utilizzo di aree libere disponibili per il verde o per i servizi pubblici.

L'obiettivo prioritario è, pertanto, quello di favorire la densificazione edilizia attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente inteso come ristrutturazione, recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione.

Per immobili dismessi si intendono fabbricati, con qualsiasi destinazione d'uso, non più utilizzati e che, per il loro riuso, necessitano di interventi di ristrutturazione sia edilizia che impiantistica.

Per dismissione si intende la perdita dell'originaria destinazione d'uso o funzione. La rinuncia all'utilizzo del fabbricato deve essere dimostrata da assenza di allacciamenti, o relative disdette contrattuali, alle reti dei principali servizi: energia elettrica, acqua, gas, da almeno tre anni, fatti salvi esclusivamente gli allacciamenti afferenti a-vani e/o immobili destinati a funzioni direzionali o di guardiania, purché di dimensioni trascurabili rispetto ai volumi complessivamente dismessi.

L'applicazione del presente Capo:

- 3.1. riguarderà tutti gli interventi di ristrutturazione, recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione presenti su tutto il territorio comunale;
- 3.2. riguarderà, indistintamente:
  - interventi edilizi diretti, ovvero quelli assentibili mediante rilascio di Permesso di costruire o presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività edilizia (S.C.I.A.);
  - interventi edilizi in diretta esecuzione di Piani attuativi (Piani di Recupero); a prescindere dalle destinazioni d'uso specifiche di progetto, intendendosi, pertanto, ammesse tutte le destinazioni conformi ai vigenti strumenti urbanistici.

#### **Articolo 4 – Riduzioni previste**

I benefici economici di cui al presente Capo, consistono nella riduzione del Contributo di Costruzione dovuto dall'operatore al Comune ai fini del rilascio dei titoli edilizi.

Ai sensi dell'articolo 16, comma 1, del DPR 380/2001, nonché degli artt. 183, 184 e 185 della L.R. Toscana 65/2014, il contributo di costruzione comprende l'importo dovuto a titolo di:

- Oneri di urbanizzazione Primaria;
- Oneri di urbanizzazione Secondaria;
- Costo di Costruzione, determinato in base alla classe dell'edificio.

#### **Articolo 5 – Determinazione delle riduzioni**

Nel caso di interventi rientranti nei casi previsti al precedente Articolo 3, a fronte di interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o riuso di immobile o immobili esistenti dismessi o in via di dismissione, la riduzione del Contributo di Costruzione, è stabilita

nel **70% (settantapercento)** del contributo complessivo dovuto per le nuove costruzioni.

#### **Articolo 6 – Esclusioni**

Gli interventi ammessi alle agevolazioni di cui al presente provvedimento non potranno, in ogni caso, riguardare edifici che siano stati oggetto di condono edilizio, di permesso in sanatoria e/o di abusi accertati.

#### **Articolo 7 – Istruttoria**

La richiesta di ammissione all'incentivo dovrà essere presentata all'Area Governo del Territorio, contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire o Denuncia di inizio Attività o di SCIA/CILA per mezzo del modello riportato nell'allegato.

L'istruttoria delle istanze è curata dall'Area Governo del Territorio entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di inoltro protocollo del Comune. Detto termine potrà essere interrotto per richiesta documentazione integrativa.

Il Responsabile del procedimento, verificata la sussistenza per richiedere l'incentivo (o gli incentivi) e valutati gli atti allegati alla richiesta, comunica entro trenta giorni dal ricevimento dell'istanza l'esito dell'istruttoria e l'ammontare dello sconto riconosciuto sulla base del precedente art. 5.

A lavori ultimati, l'Area Governo del Territorio provvederà alla verifica della regolarità dell'intervento eseguito e del rispetto dei livelli prestazionali richiesti in sede di esame del progetto, nel corso dei lavori e alla loro conclusione.

In caso di esito negativo della verifica o nel caso in cui i lavori non siano realizzati o completati nei termini di validità del titolo edilizio e comunque entro tre anni dalla data di inizio dei lavori, sarà inoltrata da parte dell'Area Governo del Territorio richiesta scritta di integrazione totale o parziale della quota scontata.

In tale evenienza, il versamento della quota integrativa richiesta costituirà requisito indispensabile per il rilascio del certificato di agibilità.

#### **Articolo 8 – Rinvio**

Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento si rinvia alle specifiche disposizioni di legge vigenti in materia ed, in particolare, al D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i..

#### **Articolo 9 – Entrata in vigore**

Il presente regolamento entrerà in vigore dal giorno della sua pubblicazione.

Le disposizioni di cui al presente regolamento non trovano applicazione nei confronti dei procedimenti edilizi già assentiti e in corso al momento della sua entrata in vigore.

**MODULO RICHIESTA DI AMMISSIONE ALL'INCENTIVO**

Io sottoscritto/a: .....  
nato/a il ..... a.....  
codice fiscale: .....  
residente in via: ..... Comune: .....  
n. di telefono: ..... cell:.....  
Eventuale indirizzo mail o p.e.c.: .....

Consapevole che secondo l'art. 76 del D.P.R. n.445/2000 le dichiarazioni mendaci e l'uso di atti falsi sono puniti ai sensi del Codice Penale e delle leggi speciali in materia,

**CHIEDO**

l'applicazione ed il riconoscimento di incentivi economici previsti dal regolamento comunale per interventi di densificazione edilizia, ristrutturazione, recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, (art. 17, comma 4 bis, D.P.R. 380/2001 e art. 185, comma 5, L.R. Toscana n. 65/2014), approvato con deliberazione di consiglio comunale n. .... del .....

**DICHIARO**

- Che l'immobile oggetto di intervento e per il quale si richiede l'ammissione all'incentivo, è quello identificato con i seguenti estremi catastali:
  - foglio..... numero..... sub..... categoria..... Rendita..... %  
poss..... Ubicato in via: .....
  - foglio..... numero..... sub..... categoria..... Rendita..... %  
poss..... Ubicato in via: .....
- che l'immobile, ai sensi dell'art. 3 del suddetto Regolamento, è dismesso in quanto:  
.....  
.....
- che l'immobile non ricade nei casi di esclusione di cui all'art. 6 del suddetto Regolamento

Io sottoscritto dichiaro inoltre di essere informato ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., che i dati personali, anche sensibili, volontariamente forniti e necessari per rendere questa dichiarazione, saranno trattati dai dipendenti del Comune in base al Regolamento sui dati sensibili, anche con strumenti informatici, soltanto per il procedimento per il quale è resa la dichiarazione;

Sinalunga, .....

IL DICHIARANTE

.....