



COMUNE DI VICOPISANO

## **REGOLAMENTO COMUNALE SANZIONI**

**AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 65 DEL 10-11-2014 TITOLO VII CAPO II**

**Approvato con deliberazione C.C. n.34 del 29/07/2022**

## **INDICE:**

ART. 1	PREMESSA	Pag. 3
	1.1 TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SANZIONI	Pag. 4
ART. 2	CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE LA REALIZZAZIONE DI OPERE ABUSIVE (artt. 199 c. 2, 200 c.1 e 6, 201 c. 2, 204 e 206 c. 2 della legge regionale toscana n. 65/2014)	Pag. 6
	2.1 DATI GENERALI	Pag. 6
	2.2 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	Pag. 6
	2.3 DESTINAZIONI E TIPOLOGIA	Pag. 7
	2.4 STATO CONSERVATIVO	Pag. 7
	2.5 VALORE VENALE	Pag. 7
	2.6 CRITERI GENERALI	Pag. 8
	2.7 PARAMETRI UTILIZZATI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE (Vv) DELL'IMMOBILE	Pag. 8
	2.8 DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE	Pag. 8
	2.9 COEFFICIENTI CORRETTIVI	Pag. 9
	2.10 ESEMPI	Pag. 10
ART. 3	CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI FORFETTARIE CONSEGUENTI LA REALIZZAZIONE DI OPERE ABUSIVE (artt. 141 c. 14, 200 c. 5 e 209 c. 6 ter della legge regionale toscana n. 65/2014)	Pag. 11
ART. 4	INOTTEMPERANZA ALL'INGIUNZIONE A DEMOLIRE O ALLA RIMESSA IN PRISTINO (Artt. 196 c. 4 bis, 200 c. 6 ter e 201 c. 2 ter della legge regionale toscana n. 65/2014)	Pag. 13
ART. 5	SANZIONI PER OPERE E INTERVENTI EDILIZI SU IMMOBILI CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO ABILITATIVO ANTERIORI AL 17 MARZO 1985 (art. 206 bis della legge regionale toscana n. 65/2014)	Pag. 14
	5.1 ESEMPI	Pag. 14
ART. 6	SANZIONE PER MANCATA PRESENTAZIONE DELL'ATTESTAZIONE DI AGIBILITÀ (art. 149 c. 3 bis della legge regionale toscana n. 65/2014)	Pag. 14
ART. 7	VERSAMENTO DELLE SANZIONI	Pag. 15
ART. 8	DISPOSIZIONI FINALI	Pag. 15

## **ART. 1 PREMESSA**

La Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65, al Titolo VII, capo II - "*Vigilanza e sanzioni*", prevede, nel rispetto delle norme di principio desunte dalla disciplina nazionale, l'applicazione di sanzioni amministrative in determinate fattispecie di irregolarità edilizie, assegnando agli uffici tecnici comunali il compito di determinare l'entità delle sanzioni, con le seguenti tipologie:

1. relativa all'aumento del valore venale (Vv) dell'immobile e prevista in misura doppia individuata dai seguenti articoli della L.R. 65/2014;
2. pari all'incremento del valore venale (Vv) dell'immobile stesso, come previsto dal seguente articolo della L.R. 65/2014;
3. in misura forfettaria, come prevista dai seguenti articoli della L.R. 65/2014;
4. relativa al costo di produzione, dell'opera realizzata in difformità dal titolo edilizio abilitativo, in misura doppia come prevista dal seguente articolo della L.R. 65/2014.

**TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SANZIONI DA APPLICARE IN CONFORMITÀ ALLA  
LEGGE REGIONE TOSCANA N. 65/2014**

L.R.T. 65/2014	D.P.R. 380/2001	FATTISPECIE SANZIONATA	REGOLAMENTO COMUNALE
<a href="#">Art. 141 co. 14</a>		Solo CILA - la mancata previsione delle misure preventive e protettive per lavori in quota <i>(da euro 516,00 a euro 1.000,00)</i>	<a href="#">Art. 3</a>
<a href="#">Art. 149 co. 3 bis</a>	<a href="#">Art. 24 co. 3</a>	Ritardo nella presentazione dell'agibilità <i>(da euro 100,00 a euro 500,00)</i>	<a href="#">Art. 6</a>
<a href="#">Art. 196 co. 4 bis</a>	<a href="#">Art. 31 co. 4 bis</a>	Inottemperanza all'ordine di demolizione per interventi eseguiti in assenza di Permesso di Costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali <i>(da euro 2.000,00 a euro 20.000,00)</i>	<a href="#">Art. 4</a>
<a href="#">Art. 199 co. 2</a>	<a href="#">Art. 33 co. 2</a>	Impossibilità di ripristino dello stato dei luoghi in caso di interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali e ristrutturazione edilizia di cui all'art. 135 co. 2 lett. d) L.R.T. 65/2014 nel caso in cui ricorrano le condizioni di cui all'art. 10 co. 1 lett c) del D.P.R. 380/2001 <i>(due volte aumento valore venale dell'immobile &gt; euro 1.000,00)</i>	<a href="#">Art. 2</a>
<a href="#">Art. 199 co. 3</a>	<a href="#">Art. 33 co. 3</a>	Per immobili vincolati dalla parte II del Codice dei Beni Culturali - Impossibilità di ripristino dello stato dei luoghi in caso di interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali e ristrutturazione edilizia di cui all'art. 135 co. 2 lett. d) L.R.T. 65/2014 nel caso in cui ricorrano le condizioni di cui all'art. 10 co. 1 lett c) del D.P.R. 380/2001 <i>(da euro 1.033,00 a euro 10.329,00)</i>	<a href="#">Art. 3</a>
<a href="#">Art. 200 co. 1</a>	<a href="#">Art. 37 co. 1</a>	Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa di cui all'art. 135 co. 2 lett. a), b), c), e), e bis), e ter), h) e i) e di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 135 co. 2 lett d) L.R.T. 65/2014 nel caso in cui ricorrano le condizioni di cui all'art. 10 co. 1 lett. c) del D.P.R. 30/2001 <i>(due volte aumento valore venale dell'immobile &gt; di euro 1.000,00)</i>	<a href="#">Art. 2</a>
<a href="#">Art. 200 co. 5</a>	<a href="#">Art. 37 co. 2</a>	Per immobili vincolati dalla parte II del Codice dei Beni Culturali - Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa di cui all'art. 135 co. 2 lett. a), b), c), e), e bis), e ter), h) e i) e di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 135 co. 2 lett d) L.R.T. 65/2014 nel caso in cui ricorrano le condizioni di cui all'art. 10 co. 1 lett. c) del D.P.R. 30/2001 <i>(da euro 1.033,00 a euro 20.670,00)</i>	<a href="#">Art. 3</a>
<a href="#">Art. 200 co. 6</a>		Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità nel caso di impossibilità di ripristino dello stato dei luoghi <i>(due volte aumento valore venale dell'immobile &gt; di euro 1.000,00)</i>	<a href="#">Art. 2</a>
<a href="#">Art. 200 co. 6 ter</a>		Inottemperanza all'ordine di rimessa in pristino per mutamenti della destinazione d'uso urbanisticamenti rilevanti eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa <i>(da euro 1.000,00 a euro 5.000,00)</i>	<a href="#">Art. 4</a>

Art. 201 co. 2		Impossibilità di demolizione o rimozione in caso di attività edilizia libera eseguite in difformità dalle normative urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni <i>(due volte aumento valore venale dell'immobile &gt; di euro 1.000,00)</i>	Art. 2
Art. 201 co. 2 ter		Inottemperanza all'ordine di rimessa in pristino per mutamenti della destinazione d'uso (vedi art. 201 c. 2 bis) eseguiti in assenza di attività edilizia libera o in difformità da essa <i>(da euro 500,00 a euro 2.000,00)</i>	Art. 4
Art. 203 co. 1		Mancata regolarizzazione della SCIA o CILA <i>(euro 516,00)</i> ; Mancata regolarizzazione della SCIA sostitutiva del permesso di costruire di cui all'art. 134 co. 2, 2 bis e 2 ter L.R.T. 65/2014 <i>(euro 1.000,00)</i>	-----
Art. 203 co. 2		Mancata variazione catastale nei termini o dichiarazione che non ha comportato modificazioni del classamento <i>(euro 516,00)</i>	-----
Art. 204	Art. 38	Annullamento del permesso di costruire <i>(aumento valore venale dell'immobile &gt; di euro 1.000,00)</i>	Art. 2
Art. 206 co. 2		Impossibilità di demolizione senza pregiudizio della parte conforme di opere eseguite in parziale dal permesso di costruire <i>(due volte aumento valore venale dell'immobile &gt; di euro 1.000,00)</i>	Art. 2
Art. 206 bis co. 1		Interventi edilizi su immobili a destinazione d'uso residenziale eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo anteriori al 17 marzo 1985 <i>(due volte il costo di produzione stabilito in base alla L. n. 392/1978)</i>	Art. 5
Art. 209 co. 5	Art. 36 co. 2	Opere realizzate in difformità o in assenza di permesso di costruire conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda <i>(ipotesi a) oneri &lt; euro 1.000,00 sanzione = oneri + oblazione pari a euro 1.000,00 ; ipotesi b) oneri &gt; di euro 1.000,00 sanzione = 2 volte gli oneri)</i>	-----
Art. 209 co. 6 ter	Art. 37 co. 4	Opere realizzate in difformità o in assenza di SCIA conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione dell'istanza <i>(sanzione = oneri+ sanzione amministrativa da euro 1.000,00 a euro 5.164,00)</i>	Art. 3
Art. 215 co. 1		La mancata realizzazione o la loro realizzazione difforme dal regolamento delle misure preventive e protettive per lavori in quota relativamente a permessi di costruire o SCIA <i>(euro 9,00 a mq. di prospetto)</i>	-----
Art. 215 co. 2		La mancata ottemperanza alle prescrizioni di cui al precedente comma 1 <i>(2 volte euro 9,00 a mq. di prospetto)</i>	-----

**ART. 2 CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE LA REALIZZAZIONE DI OPERE ABUSIVE (artt. 199 c. 2, 200 c.1 e 6, 201 c. 2, 204 e 206 c. 2 della legge regionale toscana n. 65/2014)**

L'aumento di valore venale (Vv) dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere abusive, è determinato in linea generale come differenza tra il valore venale dello stesso dopo l'intervento e il valore venale prima dell'intervento.

Per la stima del valore venale (Vv) si fa riferimento ai criteri di valutazione utilizzati dall'Agenzia del Territorio in forza del Decreto Legislativo del 30 Luglio 1999 n. 300 (comma 3 art. 64), che, al fine di determinare l'incremento di valore degli immobili, utilizza i parametri dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), facilmente reperibili in via telematica, sul relativo sito Internet ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)), e costantemente aggiornati.

L'utilizzazione dei valori stabiliti dall'O.M.I., al fine di determinare il valore venale di un immobile, deve intendersi come criterio ordinario di stima applicabile ad immobili, definibili anch'essi come "ordinari": questo non esclude comunque che, in casi specifici che esulino dalla suddetta ordinarietà, possano essere applicati, su iniziativa dell'Ufficio Tecnico Comunale, criteri diversi, finalizzati a stabilire l'effettivo incremento del valore di mercato dell'immobile interessato dalla realizzazione di opere abusive.

L'O.M.I. stabilisce attraverso determinati parametri, quali "Fascia/Zona", "Microzona", "Tipologia", "Categoria Catastale", un Valore di Mercato Minimo e Massimo in riferimento ai singoli comuni.

Si tratta, quindi, di stabilire criteri semplici, ma efficaci che determinino il valore venale dell'immobile e l'incremento dello stesso verificatosi in seguito alla realizzazione di opere abusive.

## **2.1 DATI GENERALI**

Si prende come riferimento la "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare)" che suddivide il territorio di Vicopisano in:

- B1/Centrale/Capoluogo
- E1/Suburbana/Uliveto/Caprona/Lugnano/Cucigliana/San Giovanni alla Vena
- R1/Extraurbana/Zona collinare

e che, per ogni zona, individua: la destinazione, la tipologia, lo stato di conservazione ed il valore di mercato minimo e massimo per semestre.

## **2. 2 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

A questo riguardo, in riferimento alla suddivisione fornita dall'O.M.I., il territorio comunale viene così suddiviso:

- B1/Centrale/Capoluogo - comprendente gli immobili posti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato nella frazione di Vicopisano.

- E1/Suburbana/Uliveto/Caprona/Lugnano/Cucigliana/San Giovanni alla Vena – tutti gli immobili non ricompresi nelle zone B1 e R1
- R1/Extraurbana/Resto del territorio – tutto il territorio esterno al perimetro del territorio urbanizzato di cui allo strumento urbanistico

## 2.3 DESTINAZIONI E TIPOLOGIA

L'O.M.I. indica, le seguenti destinazioni:

- Residenziale;
- Commerciale;
- Produttiva;
- Terziario.

L'O.M.I. indica, per la destinazione residenziale le seguenti tipologie:

- Abitazioni Civili;
- Abitazioni di tipo economico;
- Box;
- Ville e Villini.

A questo riguardo adotteremo i seguenti criteri:

- Nella tipologia "Abitazioni Civili" saranno incluse le abitazioni classificate A2 e i loro accessori;
- Nella tipologia "Abitazioni di tipo economico" saranno incluse le abitazioni classificate A3, A4, A5 e i loro accessori e gli edifici rurali;
- Nella tipologia "Ville e Villini" saranno incluse le abitazioni e i loro accessori classificate A1;
- Nella tipologia "Box" saranno incluse le autorimesse, i posti auto coperti, le cantine, le logge e i locali tecnici come definiti dal Regolamento Regionale in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi D.P.G.R. n. 64/R/2013 e successive modifiche ed integrazioni;

Si precisa comunque che:

- ove non sia possibile ricondurre il caso specifico ad una delle tipologie indicate dall'Osservatorio Immobiliare, si procederà, per analogia, ad applicare la definizione più simile alla tipologia in esame;
- ove non risulti la destinazione nella zona O.M.I. di riferimento si applicheranno i valori della zona E1/Suburbana/Uliveto/Caprona/Lugnano/Cucigliana/San Giovanni alla Vena.

## 2.4 STATO CONSERVATIVO

Quanto allo stato conservativo, verrà adottato il criterio della "ordinarietà", per cui la stima del valore venale sarà riferita allo "Stato conservativo normale".

## 2.5 VALORE VENALE unitario (€/mq)

Nel caso di interventi comportanti ampliamenti planovolumetrici, il valore venale deve intendersi quello risultante dalla media tra il "valore mercato" Min. e Max indicato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.). Per gli immobili con destinazione industriale/artigianale non ricadenti in zona omogenea "D" di cui al D.M. 1444/68 si farà riferimento al "valore mercato" Max.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, si farà riferimento al "valore mercato" medio delle destinazioni reali prima e dopo la realizzazione delle opere abusive.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, senza cambio di destinazione d'uso, per il valore venale prima dell'abuso deve intendersi il "valore mercato" Min. indicato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.), mentre il valore venale dopo l'abuso sarà quello risultante dalla media tra il "valore mercato" Min. e Max. indicato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.).

## 2.6 CRITERI GENERALI

Nel caso in cui:

- le opere realizzate non abbiano determinato aumento di superficie (o che le stesse non siano riconducibili ad un aumento, anche potenziale, di superficie), ma solo un aumento di volume, o nel caso in cui l'opera abusiva di per sé non determini un reale aumento del valore venale dell'immobile (per es. un limitato aumento in altezza distribuita per più piani, o un aumento in altezza dell'ultimo piano tale da non determinare superfici accessorie aventi altezza ml. 1,80). Sarà applicata la sanzione minima pari ad € 1.000,00, incrementata del doppio della somma di cui al titolo VII della L.R. 65/2014 (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione);
- le opere realizzate non abbiano determinato aumento di superficie ma solo un aumento di volume tale da determinare anche un aumento potenziale di superficie. Sarà applicata la sanzione mediante calcolo del valore venale trasformando l'incremento volumetrico in termini di superficie, utilizzando l'altezza virtuale ai sensi dell'art. 20 del regolamento regionale n° 64/R:
  - ml. 3,50 per le seguenti destinazioni d'uso: commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, o a esse assimilate;
  - ml. 3,00 per le altre destinazioni d'uso.

Avremo la formula della Superficie convenzionale = Volume / Altezza virtuale.

## 2.7 PARAMETRI UTILIZZATI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE (Vv) DELL'IMMOBILE

I parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile sono i seguenti:

- Il Valore Venale unitario (€/mq), definito al precedente punto 2.5, è da riferirsi alla data di presentazione della richiesta volta alla "regolarizzazione" delle opere abusive (o, in subordine, alla data di rilevazione delle stesse da parte dei competenti uffici comunali);
- Fascia/Zona: secondo la suddivisione di cui al punto 2.2;
- Categoria Catastale: è da riferirsi all'ultimo aggiornamento presso il Catasto Fabbricati in conseguenza degli interventi eseguiti;
- Superficie Convenzionale: è pari alla superficie, misurata al lordo delle murature esterne, delle opere realizzate tenuto conto degli abbattimenti di cui al successivo punto 2.9.

## 2.8 DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE

La sanzione è data, a seconda del caso specifico del Titolo VII della L.R. 65/2014, dall'incremento del "valore venale dell'immobile":

$SANZIONE = 2* \times (\text{"Valore Venale dell'immobile" dopo l'intervento} - \text{"Valore Venale dell'immobile prima dell'intervento"})$

\*ove previsto

"Valore Venale dell'immobile" = Valore Venale unitario (p.to 2.5) x Superficie Convenzionale (p.to 2.7)

Nel caso in cui la sanzione determinata con l'incremento del valore venale, ai sensi del presente regolamento, risulti inferiore a quella prevista dall'art. 209 della L.R. 65/2014 relativa all'accertamento di conformità, si dovrà applicare quest'ultima.

## 2.9 COEFFICIENTI CORRETTIVI

### Coefficiente correttivo della superficie abusiva

Alla superficie, misurata al lordo delle murature esterne, delle opere realizzate sarà applicato un coefficiente moltiplicativo stabilito come segue (superficie convenzionale = Sc.):

- 0,80 quando la superficie è riferita a locali, o porzioni di essi, non abitabili (soffitte, locali accessori, ecc. diversi da quelli assimilati alla tipologia "box" di cui al precedente p.to 2.3) e con altezza libera inferiore o uguale a m. 2,40;
- 0,25 quando la superficie è riferita ai terrazzi;

Per gli edifici o porzioni di questi, che risultino al rustico per almeno il 50% della volumetria totale, sarà applicata alla superficie, misurata al lordo delle murature esterne, delle opere realizzate un coefficiente correttivo di 0,70.

### Coefficiente correttivo dell'incremento del "valore venale dell'immobile" riferito all'epoca dell'abuso

All'incremento di "valore venale dell'immobile" determinato in seguito alla realizzazione delle opere abusive devono essere applicati i coefficienti di abbattimento che tengano conto dell'epoca di realizzazione, di seguito indicati:

<b>VETUSTÀ PER IMMOBILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE</b>			
<b>ANNI</b>	<b>COEFFICIENTE</b>	<b>ANNI</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
<b>1-5</b>	1	<b>28</b>	0,644
<b>6</b>	0,99	<b>29</b>	0,628
<b>7</b>	0,98	<b>30</b>	0,612
<b>8</b>	0,964	<b>31</b>	0,596
<b>9</b>	0,948	<b>32</b>	0,580
<b>10</b>	0,932	<b>33</b>	0,564
<b>11</b>	0,916	<b>34</b>	0,548
<b>12</b>	0,900	<b>35</b>	0,532
<b>13</b>	0,884	<b>36</b>	0,516
<b>14</b>	0,868	<b>37</b>	0,500
<b>15</b>	0,852	<b>38</b>	0,484
<b>16</b>	0,836	<b>39</b>	0,468
<b>17</b>	0,820	<b>40</b>	0,452
<b>18</b>	0,804	<b>41</b>	0,436
<b>19</b>	0,788	<b>42</b>	0,420
<b>20</b>	0,772	<b>43</b>	0,404
<b>21</b>	0,756	<b>44</b>	0,388
<b>22</b>	0,740	<b>45</b>	0,372
<b>23</b>	0,724	<b>46</b>	0,356
<b>24</b>	0,708	<b>47</b>	0,340
<b>25</b>	0,692	<b>48</b>	0,324
<b>26</b>	0,676	<b>49</b>	0,308
<b>27</b>	0,660	<b>50 e oltre</b>	0,292

<b>VETUSTÀ PER TUTTE LE ALTRE DESTINAZIONI</b>	
Ante 1/01/1967	coefficiente di abbattimento = 0,15 (coefficiente moltiplicativo = 0,85)
Dal 2/01/1967 al 1/01/1977	coefficiente di abbattimento = 0,10 (coefficiente moltiplicativo = 0,90)
Dal 2/01/1977 al 1/01/1985	coefficiente di abbattimento = 0,05 (coefficiente moltiplicativo = 0,95)
Dopo il 2/01/1985	coefficiente di abbattimento = 0 (coefficiente moltiplicativo = 1,00)

**Coefficiente correttivo dell'incremento del "valore venale dell'immobile" riferito alla tipologia dell'abuso**

Nel caso di interventi diversi dall'ampliamento planivolumetrico, all'incremento di "valore venale dell'immobile" determinato in seguito alla realizzazione delle opere abusive, deve essere applicato un ulteriore coefficiente di abbattimento pari allo 0,50.

**2.10 ESEMPI**

**a) Ampliamento planivolumetrico** (art. 206 c.2)

**Descrizione:** Ampliamento in corso d'opera di edificio residenziale posto in località Vicopisano, Cat. A2, opere realizzate nel 1986.

Data di presentazione della richiesta volta alla "regolarizzazione" dell'opera abusiva: luglio 2022.

Zona: B1 - Centrale capoluogo

Epoca di realizzazione delle opere abusive: anno 1986

Coefficiente moltiplicativo (riferito all'epoca di realizzazione dell'abuso): 0,532 (2022-1987 = 35 anni)

Tipologia dell'abuso: Ampliamento realizzato in difformità dalla concessione edilizia (art. 206 c.2 L.R. 65/2014)

Superficie delle opere abusive realizzate (misurata al lordo delle murature esterne): mq. 5

Superficie convenzionale = 5 mq. x 0,532 (coefficiente correttivo riferito all'epoca di realizzazione dell'abuso) = 2,66 mq.

Valore Venale unitario (O.M.I.): € /mq 1300 = (1100+1500): 2

Incremento del "valore venale dell'immobile" = 2,66 mq. X 1.300 €/mq. = € 3.458,00

SANZIONE = 2 x incremento del "valore venale dell'immobile"

Sanzione = 2 x 3.458,00 = **€ 6.916,00** + oneri se dovuti

>>>><<<<

**b) Opere di cui all'art. 135 c. 2 lett. e bis) (intervento di ristrutturazione edilizia con cambio della destinazione d'uso) eseguite in assenza di S.C.I.A. (sanzione art. 200 c.1)**

**Descrizione:** Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale, di porzione di edificio residenziale posto in San Giovanni alla Vena, zona omogenea "A", Cat. A2, opere realizzate nel luglio 1965.

Data di presentazione della richiesta volta alla "regolarizzazione" dell'opera abusiva: luglio 2022.

Zona: E1 - Suburbana

Epoca di realizzazione delle opere abusive: Luglio 1965

Superficie delle opere realizzate (misurata al lordo delle murature esterne): mq. 35  
Coefficiente moltiplicativo (riferito all'epoca di realizzazione dell'abuso): 0,292 (2022-1966 = 56 anni)  
Tipologia dell'abuso: Opere di ristrutturazione realizzate in assenza di S.C.I.A.  
Coefficiente moltiplicativo (riferito alla tipologia dell'abuso): ristrutturazione 0,50  
Superficie convenzionale (superficie utile lorda x coefficiente correttivo della superficie abusiva)  
ristrutturata: mq. 35 x 0,50 x 0,292 = 5,11 mq.  
Valore mercato medio (O.M.I.) dopo l'intervento con dest. commerciale: € /mq 995 = (740+1.250): 2  
Valore mercato medio (O.M.I.) prima dell'intervento con dest. d'uso residenziale: € /mq. 1375 = (1.100+1.650): 2  
Valore Venale unitario (995-1.375) = € /mq. - 380

Risultando l'incremento del "valore venale dell'immobile" negativo, verrà applicata la sanzione minima pari a € 1.000,00 oltre agli oneri, e qualora la somma (sanzione + oneri) risultasse inferiore a quanto dovuto in caso di applicazione dell'art. 209 della L.R.T. 65/2014, si dovrà versare l'importo corrispondente a quest'ultimo articolo.

>>>><<<<<

**c) Opere di cui all'art. 135 c. 2 lett. d) (intervento di ristrutturazione edilizia) eseguite in assenza di S.C.I.A. (sanzione art. 200 c.1)**

**Descrizione:** Ristrutturazione di porzione di edificio residenziale posto in Caprona, Cat. A2, opere realizzate nel anno 1990.

Data di presentazione della richiesta volta alla "regolarizzazione" dell'opera abusiva: luglio 2022.

Zona: E1 - Suburbana

Epoca di realizzazione delle opere abusive: anno 1990

Superficie delle opere realizzate (misurata al lordo delle murature esterne): mq. 35

Coefficiente moltiplicativo (riferito all'epoca di realizzazione dell'abuso): 0,596 (2022-1991 = 31 anni)

Tipologia dell'abuso: Opere di ristrutturazione realizzate in assenza di S.C.I.A.

Coefficiente moltiplicativo (riferito alla tipologia dell'abuso): ristrutturazione 0,50

Superficie convenzionale (superficie utile lorda x coefficiente correttivo della superficie abusiva)

ristrutturata: mq. 35 x 0,50 x 0,596 = 10,43 mq.

Valore mercato medio (O.M.I.) dopo l'intervento: € /mq 1.375 = (1.100+1.650): 2

Valore mercato minimo (O.M.I.) prima dell'intervento: € /mq. 1.100 (O.M.I.)

Valore Venale unitario (1.375-1.100) = € /mq. 275

Incremento del "valore venale dell'immobile" = (mq. 10,43 x €/mq. 275,00) = € 2.868,25

SANZIONE = 2 x incremento del "valore venale dell'immobile"

Sanzione = 2 x € 2.868,25 = **€ 5.736,50** + oneri se dovuti

***ART. 3 CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI FORFETTARIE CONSEGUENTE LA REALIZZAZIONE DI OPERE ABUSIVE DI CUI AGLI ARTT. 141 c. 14, 200 c. 5, e 209 c. 6 ter DELLA LEGGE REGIONALE N. 65/2014.***

Le sanzioni forfettarie sono stabilite con importi minimi e massimi dalla legge regionale. L'ufficio tecnico, entro i limiti degli importi fissati dalla legge regionale, ha determinato il valore della sanzione in modo proporzionale in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

**Art. 141 comma 14 della L.R.T. 65/2014**

Ai sensi dell'art. 141, comma 14 della L.R. Toscana 65/2014, la mancata previsione delle misure preventive e

protettive per lavori in quota, solo in caso di CILA, comporta una sanzione pecuniaria da euro 516,00 a euro 1.000,00. La determinazione della sanzione, nell'ambito della fascia sopra indicata, avviene in base superficie della proiezione in pianta della copertura da mettere in sicurezza:

>	≤	Importo sanzione
mq. 0,00	mq. 100	€ 516,00
mq. 100	mq. 500	€ 758,00
mq. 500		€ 1.000,00

#### **Art. 200 comma 5 della L.R.T. 65/2014**

Ai sensi dell'art. 200, comma 5, della L.R. Toscana 65/2014, nel caso di interventi eseguiti in assenza SCIA o in totale difformità da essa, qualora le opere siano state eseguite su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché da altre norme urbanistiche vigenti e incidano sui beni oggetto di tutela, l'autorità competente alla tutela del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.033,00 ad euro 20.670,00 e può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del contravventore anche nei casi indicati al comma 1 del medesimo articolo. La determinazione della sanzione nell'ambito della fascia sopra indicata avviene in relazione all'aumento di valore venale che l'opera abusiva ha determinato secondo la seguente progressione:

>	≤	Importo sanzione
€ 0,00	€ 2.500,00	€ 1.033,00
€ 2.500,00	€ 5.000,00	€ 3.098,00
€ 5.000,00	€ 7.500,00	€ 4.131,00
€ 7.500,00	€ 10.000,00	€ 5.164,00
€ 10.000,00	€ 20.000,00	€ 6.196,00
€ 20.000,00	€ 30.000,00	€ 7.230,00
€ 30.000,00	€ 40.000,00	€ 8.262,00
€ 40.000,00	€ 50.000,00	€ 10.328,00
€ 50.000,00	€ 60.000,00	€ 12.394,00
€ 60.000,00	€ 70.000,00	€ 14.460,00
€ 70.000,00	€ 80.000,00	€ 16.526,00
€ 80.000,00	€ 90.000,00	€ 18.592,00
€ 90.000,00		€ 20.670,00

#### **Art. 209 comma 6 ter della L.R.T. 65/2014**

Ai sensi dell'art. 209, comma 6 ter, della L.R. Toscana 65/2014, la sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma da euro 1.000,00 ad euro 5.164,00. La determinazione della sanzione nell'ambito della fascia sopra indicata avviene in relazione all'aumento degli oneri, se dovuti, pertanto:

>	≤	Importo sanzione
0	€ 1.000,00	€ 1.000,00
€ 1.000,00	€ 10.000,00	Importo proporzionale riferito agli oneri
€ 10.000,00		€ 5.164,00

**ART. 4 INOTTEMPERANZA ALL'INGIUNZIONE A DEMOLIRE O ALLA RIMESSA IN PRISTINO (ARTT. 196 c. 4 bis, 200 c. 6 ter e 201 c. 2 ter DELLA L.R. n. 65/2014)**

Le sanzioni forfettarie sono stabilite con importi minimi e massimi dalla legge regionale. L'ufficio tecnico, entro i limiti degli importi fissati dalla legge regionale, ha determinato il valore della sanzione in modo proporzionale in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

**Art. 196 comma 4 bis della L.R.T. 65/2014**

Ai sensi dell'art. 196, comma 4 bis, della L.R. Toscana 65/2014, (art. 31, comma 4 bis D.P.R. 380/01) l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire o alla cessazione dell'utilizzazione difforme dell'immobile eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, comporta il pagamento di una sanzione amministrativa, di una somma da euro 2.000,00 ad euro 20.000,00. La determinazione della sanzione nell'ambito della fascia sopra indicata avviene in base ai parametri di seguito elencati:

TIPOLOGIA INTERVENTO ABUSIVO	Importo sanzione
a Interventi che non hanno generato ampliamenti di superficie complessiva e/o volume complessivo	€ 2.000,00
b Interventi che hanno comportato ampliamenti di superficie complessiva	€ 250,00 a mq.
c Interventi che hanno comportato ampliamenti di volume complessivo	€ 100,00 a mc.
d Interventi che hanno comportato sia ampliamenti di volume complessivo che di superficie complessiva	somma delle sanzioni di cui ai precedenti punti b e c fino a un massimo di € 20.000,00
e abusi realizzati su aree o edifici di cui all'art. 193 c. 2 LRT. 65/2014 ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato.	€ 20.000,00

**Art. 200 comma 6 ter della L.R.T. 65/2014**

Ai sensi dell'art. 200, comma 6 ter, della L.R. Toscana 65/2014, l'inottemperanza all'ordine di rimessa in pristino per mutamenti della destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa, comporta il pagamento di una sanzione amministrativa, di una somma da euro 1.000,00 ad euro 5.000,00. La determinazione della sanzione nell'ambito della fascia sopra indicata avviene in base ai parametri di seguito elencati:

>	≤	Importo sanzione
0 mq.	20 mq.	€ 1.000,00
20 mq.	50 mq.	€ 2.500,00
50 mq.	e oltre	€ 5.000,00

**Art. 201 comma 2 ter della L.R.T. 65/2014**

Ai sensi dell'art. 201, comma 2 ter, della L.R. Toscana 65/2014, l'inottemperanza all'ordine di rimessa in pristino per mutamenti della destinazione d'uso (vedi art. 201 c. 2 bis) eseguiti in assenza di attività edilizia libera o in difformità da essa, comporta la sanzione di una somma da euro 500,00 ad euro 2.000,00. La determinazione della sanzione nell'ambito della fascia sopra indicata avviene in base ai parametri di seguito elencati:

>	≤	Importo sanzione
0 mq.	20 mq.	€ 500,00
20 mq.	50 mq.	€ 1.000,00
50 mq.		€ 2.000,00

**ART. 5 SANZIONI PER OPERE ED INTERVENTI EDILIZI SU IMMOBILI CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO ABILITATIVO ANTERIORI AL 17 MARZO 1985 (ART. 206-bis DELLA L.R. n. 65/2014).**

"Per le opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale, eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 marzo 1985, data di entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in parziale difformità dal titolo abilitativo, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo".

Per la quantificazione della sanzione l'ufficio si atterrà previsto dall'articolo 206 bis della normativa regionale, ovvero con riferimento al "costo di produzione" con un minimo di euro 1.000,00

### 5.1 ESEMPIO

#### a) Incremento della superficie convenzionale

**Descrizione:** Incremento della superficie convenzionale pari a 3,18 mq di edificio residenziale posto in Uliveto Terme, Cat. A2, opere realizzate nell'anno 1967.

Incremento di superficie convenzionale = 3,18 mq

Costo base (1967) = 129,11 €/mq

Coefficienti correttivi:

Tipologia (A/2) = 1,25

Classe demografica (< 10.000 abitanti) = 0,80

Ubicazione (centro storico) = 1,10

Livello di piano (intermedio) = 1,00

Vetustà (oltre 50 anni) = 0,70

Conservazione e manutenzione (normale) = 1,00

Costo unitario di produzione = 129,11 €/mq x 3,18 mq x 1,25 x 0,80 x 1,10 x 1,00 x 0,70 x 1,00 = 316,15 €

Sanzione = 2 x 316,15 = 632,30 € pertanto **1.000,00 €**

**ART. 6 SANZIONE PER MANCATA PRESENTAZIONE DELL'ATTESTAZIONE DI AGIBILITÀ' (ART. 149 c. 3 bis DELLA L.R. n. 65/2014).**

La mancata presentazione dell'attestazione di agibilità, ove necessaria in ragione agli interventi realizzati, è soggetta ai sensi dell'art. 149 c. 3 bis della L.R. 65/2014 all'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 100,00 a euro 500,00.

La determinazione della sanzione nell'ambito della fascia sopra indicata avviene in base ai giorni di ritardo nella presentazione dell'attestazione rispetto al termine previsto per legge, come di seguito elencati:

>	≤	Importo sanzione
0 giorni	15 giorni	€ 0,00
16 giorni	90 giorni	€ 100,00
91 giorni	180 giorni	€ 200,00
181 giorni	270 giorni	€ 300,00
271 giorni	360 giorni	€ 400,00
361 giorni	oltre	€ 500,00

## ***ART. 7 VERSAMENTO DELLE SANZIONI***

Le sanzioni dovranno essere corrisposte in un'unica soluzione entro 90 (novanta) giorni dalla notifica all'interessato della determinazione della sanzione medesima, il mancato pagamento entro i termini di cui sopra comporterà la riscossione coattiva a mezzo ruolo.

## ***ART. 8 DISPOSIZIONI FINALI***

Il presente regolamento si applica a tutte le sanzioni/oblazioni presentate successivamente alla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Per quanto non esplicitamente indicato nel presente regolamento, si fa riferimento alle definizioni ed alle procedure previste dal vigente strumento urbanistico comunale ed alla normativa regionale e nazionale vigente.

Nel caso di entrata in vigore di nuova normativa regionale o nazionale il presente regolamento si intende automaticamente superato e sostituito dai nuovi disposti.

Le sanzioni previste dal presente regolamento sono aggiuntive alle sanzioni paesaggistiche ex art. 167 del D.Lgs. 42/2004.

Il presente regolamento entra in vigore dopo 15 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune, a norma del vigente Statuto Comunale, successivamente all'intervenuta esecutività della delibera di approvazione ai sensi dell'art. 6 dello Statuto Comunale.