



Comune di Porcari

Provincia di Lucca

Servizio Assetto e Tutela del Territorio

**REGOLAMENTO PER LA
DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI EDILIZIE E
PAESAGGISTICHE**

***ai sensi del TITOLO VII - CAPO II della L.R. n. 65/2014 e
ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004***

**(SANZIONE PECUNIARIA ALTERNATIVA ALLA DEMOLIZIONE E PARI
AL DOPPIO DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE,
SANZIONE PER OPERE ED INTERVENTI EDILIZI SU IMMOBILI AD USO
RESIDENZIALE ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO
PRIMA DEL 17/3/1985, OBLAZIONE E SANZIONE AMMINISTRATIVA PER
IL RILASCIO DELL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ IN SANATORIA,
SANZIONI PECUNIARIE EDILIZIE, SANZIONI PECUNIARIE
PAESAGGISTICHE)**

Approvato con Deliberazione C.C. n. 30 del 09/05/2023

INDICE

Art. 1 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA PARI AL DOPPIO DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE LA REALIZZAZIONE DI OPERE ABUSIVE DI CUI AGLI ARTT. 199, 200, 201, 204, 206 DELLA LEGGE REGIONALE N. 65/2014	3
ART. 2 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELL'OBLAZIONE DI CUI ALL'ART. 209 COMMA 5 DELLA L.R. N. 65/2014 PER PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA.	5
ART. 3 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE AMMINISTRATIVA DI CUI ALL'ART. 209 COMMA 6 DELLA L.R. n. 65/2014 PER ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA E SCIA IN SANATORIA.....	5
ART. 4 - 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).....	6
ART. 5 - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE DI CUI ALL'ART. 200 COMMA 6-TER E DELL'ART. 201 COMMA 2 TER IN CASO DI MANCATO RISPETTO DEL TERMINE ASSEGNATO DALL'ORDINANZA DI DEMOLIZIONE/RIPRISTINO	8
ART. 6 - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE DI CUI ALL'ART. 199 COMMA 3 E ALL'ART. 200 COMMA 5	8
ART. 7 - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PAESAGGISTICHE DI CUI ALL'ART. 167 DEL D. Lgs 42/2004	10
ART. 8 - DISPOSIZIONI FINALI	11
Schema per il calcolo della sanzione alternativa alla demolizione di cui all'art. 1 del Regolamento Comunale per la determinazione delle sanzioni.....	12

ALLEGATO: TABELLA art. 7 – tariffe anno 2023

Art. 1 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA PARI AL DOPPIO DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE LA REALIZZAZIONE DI OPERE ABUSIVE DI CUI AGLI ARTT. 199, 200, 201, 204, 206 DELLA LEGGE REGIONALE N. 65/2014

1.1 - La sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile si applica nei casi di cui agli articoli 199-200-201-204-206 della L.R. n. 65/2014 *“qualora sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile”*: in tal caso *“il Comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'Ufficio Tecnico. La sanzione pecuniaria [...] è in ogni caso in misura non inferiore a 1.000,00 euro”*.

L'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive dovrà essere determinato come differenza tra il Valore Venale conseguito a seguito dell'esecuzione delle opere abusive (Valore Attuale), riferito alla data di accertamento dell'abuso edilizio, ed il Valore Venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere abusive (Valore Precedente), riferito alla data di accertamento dell'abuso.

1.2 - Per l'applicazione della suddetta sanzione e per interventi di ampliamento o che comunque hanno comportato aumenti di Superficie si utilizzano i seguenti parametri per la determinazione del valore venale "Vv":

- **Valore di mercato "Vm"** a seconda della fascia/zona e microzona catastale ove ricade il fabbricato, rilevabile attraverso la consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) e ricavato dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relativo alle quotazioni immobiliari più recenti, consultando le relative tabelle in base alla zona, alla tipologia, nonché alla destinazione d'uso dell'immobile; stante l'attuale andamento del mercato immobiliare e i prezzi effettivi di vendita praticati per gli immobili, si stabilisce di utilizzare il valore di mercato minimo indicato nelle predette tabelle. Per quanto riguarda la destinazione d'uso residenziale il valore da considerare è quello minimo relativo alla tipologia "Abitazioni di tipo economico", mentre per le altre destinazioni d'uso si applica il valore minimo indicato per l'unica tipologia individuata;

- **Superficie convenzionale "Sconv"**, pari alla superficie dell'unità immobiliare calcolata come somma della Superficie utile ("SU", così come definita dall' art. 12 D.P.G.R. n. 39/R/2018) e della superficie accessoria ("SA", così come definita dall' art. 13 D.P.G.R. n. 39/R/2018) e in generale di ogni altra superficie misurabile in termini di superficie; in caso di interventi parziali si calcola solo sulla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione. La superficie convenzionale è calcolata come somma dei seguenti elementi:

1 - l'intera superficie utile (SU) dell'unità immobiliare calcolata ai sensi dell'art. 12 del D.P.G.R. n. 39/R/2018;

2 - il 20% della superficie accessoria (SA) calcolata ai sensi dell'art. 13 del D.P.G.R. n. 39/R/2018 (superfici destinate a balconi, terrazze, cantine, soffitte, logge, portici, sottotetti praticabili Hint > 1.80 ml, vani scala computati per un solo piano, tettoie ecc....) escluse autorimesse, box e posti auto coperti di cui al successivo punto 3;

3 - il 40% della superficie accessoria calcolata ai sensi dell'art. 13 del D.P.G.R. n. 39/R/2018 avente specifica destinazione di autorimessa, box auto e/o posto auto coperto, costituenti autonoma unità immobiliare o pertinenza o se ricavate come porzione all'interno di edificio più ampio;

4 - l'8% di quelle superfici non rientranti né nella definizione di superficie utile né nella definizione di superficie accessoria ai sensi del D.P.G.R. n. 39/R/2018 che siano misurabili in termini di superficie, sia effettivamente calpestabili che non calpestabili, accessibili o non accessibili come locali tecnici, intercapedini e altri spazi in generale con altezza netta interna inferiore a 1,80 m.

- **Indice di Vetustà "Iv"**, a rettifica del valore di mercato "Vm": è il coefficiente di deprezzamento da applicare al valore di Mercato Attuale; il valore venale viene quindi ridotto con detto indice in maniera inversamente proporzionale in relazione al tempo intercorso tra l'applicazione della sanzione e la realizzazione dell'abuso.

L'indice di vetustà è il coefficiente che deprezza il valore di Mercato Attuale come segue:

- 1 – il coefficiente I_v è pari a 1 per abusi commessi fino a 5 anni prima del momento della richiesta di calcolo della sanzione;
- 2 – il coefficiente I_v è determinato sottraendo l'1% per ciascun anno trascorso dal sesto al ventesimo anno compreso dalla data dell'abuso edilizio al momento del calcolo della sanzione;
- 3 – il coefficiente I_v è determinato sottraendo lo 0,5% per ciascun anno trascorso dal ventunesimo anno al cinquantesimo anno compreso dalla data dell'abuso edilizio al momento del calcolo della sanzione. Oltre il cinquantesimo anno non si calcola l'abbattimento sugli ulteriori anni oltre il cinquantesimo, applicando quindi la riduzione dello 0,5% fino al cinquantesimo anno trascorso.

.....

L'aumento del valore venale è quindi calcolato secondo la seguente formula:

$$V_v = V_m \times I_v \times (\text{Sconv attuale} - \text{Sconv precedente})$$

dove **Sconv = (SU + 20% SA + 40% SA solo autorimessa + 8% altre Sup.)**
 I_v = coefficiente di riduzione di V_m (vedi punto precedente)

Il presente regolamento contiene alle ultime pagine uno schema illustrativo per il calcolo, a cui si rimanda.

1.3 - Per interventi che non abbiano comportato aumenti di superficie come sopra definite ma soltanto aumenti di Volume, per valutare l'aumento del Valore Venale, si applicano i parametri di cui al precedente paragrafo 1.2., ma il maggior volume verrà convertito in superficie convenzionale dividendo il suddetto incremento volumetrico abusivamente creato per l'altezza virtuale di 3 m per destinazioni residenziali e 3.50 m per le altre destinazioni d'uso.

Qualora l'incremento di altezza comporti la trasformazione di Superfici accessorie in locali abitabili (SU), la superficie convenzionale (Sconv) va calcolata per l'intera superficie utile senza le riduzioni applicabili per le Superfici accessorie di cui al precedente paragrafo.

1.4 - Per gli interventi che non hanno comportato aumenti nè di Volume nè di Superficie come definiti, si procede direttamente con perizia di stima redatta dall'Ufficio Tecnico comunale, atta a valutare caso per caso l'effettivo aumento del valore venale dell'immobile oggetto di abuso, stabilendo comunque una sanzione minima di € 1.000,00 nel rispetto della L.R. n. 65/2014 vigente. Su valutazione condotta dall'Ufficio competente e/o su richiesta del proprietario/titolare del bene o dell'istanza di applicazione della sanzione, il Comune potrà richiedere al tecnico dei Proprietari di redigere apposita perizia giurata atta a valutare l'effettivo aumento del valore venale del bene: la perizia verrà opportunamente valutata e verificata dall'Ufficio competente il quale potrà richiedere l'applicazione di alcune modifiche oppure potrà comunque non tenerne conto e redigere autonomamente una perizia d'ufficio.

1.5 - Per la determinazione del valore di mercato dei box o garage di pertinenza di unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale non si dovrà fare riferimento alle quotazioni immobiliari O.M.I. per i box ma si procederà facendo riferimento alle quotazioni immobiliari O.M.I. relative all'abitazione di cui il box o garage è accessorio, alle quali verranno applicati i relativi coefficienti di riduzione riguardanti i locali accessori e pertinenziali; in relazione alle destinazioni d'uso non contemplate dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia Entrate si procederà facendo riferimento alle quotazioni immobiliari (O.M.I.) relative alla destinazione d'uso terziaria.

1.6 - La sanzione è applicata, secondo quanto stabilito dal presente Regolamento, mediante Determina del Responsabile del Servizio o altro atto, da notificare ai soggetti interessati secondo la vigente normativa in materia. Non è ammessa la rateizzazione della sanzione.

1.7 – Gli interventi edilizi sottoposti alle sanzioni di cui al presente articolo comportano il versamento del contributo di costruzione quando dovuti secondo quanto disposto dalla L.R. n. 65/2014, se dovuto per legge. Per la determinazione e le modalità di pagamento di tale contributo, ivi inclusa la rateizzazione, si rimanda al Regolamento Comunale per la determinazione del contributo di costruzione.

**ART. 2 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELL'OBLAZIONE DI CUI ALL'ART. 209
COMMA 5 DELLA L.R. N. 65/2014 PER PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA.**

2.1 - L'oblazione si applica per gli interventi edilizi previsti dal comma 2 lett. a) dell'art. 209 "Accertamento di conformità" della L.R. n. 65/2014 qualora vi sia la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda. L'oblazione è stabilita in una somma pari a quella prevista per il contributo di costruzione di cui al Capo I della L.R. n. 65/2014 e comunque in misura non inferiore a € 1.000,00. Nel caso in cui non fosse dovuto il contributo di costruzione l'oblazione si applica nella misura minima. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte dell'opera difforme.

2.2 - L'oblazione stabilita viene comunicata ai richiedenti l'accertamento di conformità con PEC da inviare a seguito di istruttoria favorevole e prima del rilascio dell'atto. Il pagamento deve essere effettuato entro 60 giorni decorrenti dalla data di ricevimento della comunicazione di pagamento. Per il ritardato o omesso pagamento delle somme dovute si applicano all'importo dovuto le sanzioni di cui all'art. 192 della L.R. n. 65/2014. Non è ammessa la rateizzazione dell'oblazione.

2.3 - Il Rilascio del permesso di costruire in sanatoria comporta inoltre il pagamento del contributo di costruzione di cui al Capo I della L.R. n. 65/2014, se dovuto per legge. Per la determinazione e le modalità di pagamento di tale contributo, ivi inclusa la rateizzazione, si rimanda al Regolamento Comunale per la determinazione del contributo di costruzione.

**ART. 3 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE AMMINISTRATIVA DI CUI
ALL'ART. 209 COMMA 6 DELLA L.R. n. 65/2014 PER ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN
SANATORIA E SCIA IN SANATORIA.**

3.1- La sanzione amministrativa si applica per gli interventi edilizi previsti dal comma 2 lett. b) e comma 2bis dell'art. 209 "Accertamento di conformità" della L.R. n. 65/2014, qualora vi sia la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda. La sanzione amministrativa è stabilita dal Comune stesso, da € 1.000,00 a € 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

3.2- La sanzione amministrativa viene applicata in riferimento alle categorie di intervento di cui all'art. 135 della L.R. 65/2014 ed è calcolata come segue:

- Opere di cui all'art. 135, comma 2 lett. a) della LR 65/2014 "superamento barriere architettoniche" € 1.000,00
- Opere di cui all'art. 135, comma 2 lett. b) della LR 65/2014 "manutenzione straordinaria senza frazionamento" € 1.000,00
- Opere di cui all'art. 135, comma 2 lett. b), della LR 65/2014 "manutenzione straordinaria con frazionamento" € 1.500,00
- Opere di cui all'art. 135 comma 2 lett. c) della LR 65/2014 "restauro e risanamento conservativo" € 1.500,00
- Opere di cui all'art. 135 comma 2 lett. d) della LR 65/2014 "ristrutturazione edilizia conservativa" nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui all'art. 10 comma 1 lett. c) del D.P.R. 380/2001" € 2.000,00
- Opere di cui all'art 135 comma 2 , lett e) della LR 65/2014 "interventi pertinenziali" € 2.000,00
- Opere di cui all'art. 135, comma 2 lett. e ter) "demolizione non contestuale alla ricostruzione" € 1.000,00
- Opere di cui all'art. 135, comma 2 lett. e bis) "mutamento destinazione d'uso immobili senza opere" € 1.500,00
- Opere di cui all'art 135 comma 2, lett., h), i) della LR 65/2014 "manufatti per attività venatoria" e "opere piano antincendi" € 1.000,00

3.3 - Le sanzioni stabilite vengono comunicate ai richiedenti l'accertamento di conformità per PEC inviata a seguito di istruttoria favorevole e prima del rilascio dell'atto. Il pagamento deve essere effettuato entro 60 giorni decorrenti dalla data di ricevimento della comunicazione di pagamento. In caso di SCIA in sanatoria l'attestazione dell'avvenuto pagamento della sanzione amministrativa deve essere allegata alla pratica di segnalazione certificata di inizio lavori in sanatoria presentata; in caso di calcolo non conforme al presente regolamento e alla vigente normativa, l'ufficio inviterà ad integrare il suddetto pagamento entro 30 giorni dalla richiesta. Non è ammessa la rateizzazione della sanzione.

In ogni caso di ritardato od omesso pagamento delle somme dovute ai sensi del presente regolamento si applicano all'importo dovuto le sanzioni di cui all'art. 192 della L.R. n. 65/2014.

3.4 - Il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria o la presentazione della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria comporta inoltre il pagamento del contributo di costruzione di cui al Capo I della L.R. n. 65/2014, se dovuto per legge. Per la determinazione e le modalità di pagamento di tale contributo, ivi inclusa la rateizzazione, si rimanda al Regolamento Comunale per la determinazione del contributo di costruzione.

ART. 4 - 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).

4.1 - *"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, il 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".*

4.2 - Si specifica che il costo base di produzione deve essere relativo all'epoca di realizzazione dell'abuso, aggiornandone l'importo attraverso il calcolo della sola rivalutazione monetaria (non degli interessi legali) e applicando tutti i coefficienti correttivi ossia la tipologia catastale, la classe demografica del comune, l'ubicazione, il livello di piano, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione, così come stabilito dalla L. n. 392/1978. Il costo base a metro quadrato per gli immobili, la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1975, è fissato in: L. 250.000. Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione che sono stati ultimati dopo il 31 dicembre 1975, il costo base di produzione a metro quadrato è fissato con decreto del Presidente della Repubblica di ogni anno. Si applicano quindi i seguenti costi, da rivalutare attraverso il calcolo della sola rivalutazione monetaria a seconda della data dell'abuso e della data in cui avviene il calcolo della sanzione:

edifici ultimati entro il	rif. normativo	costo in Lire	costo in euro
31/12/1975	L. n. 392/1978	250.000,00	129,11
31/12/1976	D.P.R.n.1018/1978	285.000,00	147,19
31/12/1977	D.P.R.n.1018/1978	325.000,00	167,85
31/12/1978	D.P.R.n. 394/1979	370.000,00	191,09
31/12/1979	D.P.R.n. 262/1980	430.000,00	222,08
31/12/1980	D.P.R.n. 279/1982	500.000,00	258,23
31/12/1981	D.P.R.n. 280/1982	580.000,00	299,55
31/12/1982	D.P.R.n.494/1983	680.000,00	351,19
31/12/1983	D.P.R.n.330/1984	770.000,00	397,67
31/12/1984	D.P.R.n.267/1985	840.000,00	433,82
31/12/1985	D.P.R.n.496/1986	900.000,00	464,81

4.3 La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a. l'intera superficie dell'unità immobiliare;

- b. il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c. il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d. il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;

- In relazione alla tipologia si fa riferimento alla categoria catastale e si applicano i coefficienti risultanti dalla tabella seguente:

- a. 2.00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);
- b. 1.25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- c. 1.05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- d. 0.80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);
- e. 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);
- f. 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);
- g. 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

- In relazione alla classe demografica si applica il coefficiente di 0,80 in quanto comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

- In relazione all'ubicazione si applicano i seguenti coefficienti:

- a. 0,85 per la zona agricola;
- b. 1 per il centro edificato;
- c. 1,10 per il centro storico.

- In relazione al livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti:

- a. 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- b. 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- c. 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- d. 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

- In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- a. 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b. 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni. Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato.

- In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

- a. 1,00 se lo stato è normale;
- b. 0,80 se lo stato è mediocre;
- c. 0,60 se lo stato è scadente. Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:
 - 1. pavimenti;
 - 2. pareti e soffitti;
 - 3. infissi;
 - 4. impianto elettrico;
 - 5. impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
 - 6. impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni:
 - 1. accessi, scale e ascensore;
 - 2. facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

La sanzione pecuniaria sarà pari al doppio del costo di produzione, calcolato come sopra indicato.

4.4 - Per interventi che non abbiano comportato aumenti di superficie come sopra definite ma soltanto aumenti di Volume, per calcolare il costo di produzione si applicano i parametri di cui al precedente paragrafo 4.3: la superficie convenzionale da utilizzare in tal caso si ottiene ragguagliando l'incremento volumetrico in superficie, ossia dividendo il suddetto incremento volumetrico abusivamente creato per l'altezza virtuale di 3 m.

Nel caso di frazionamento di unità immobiliare in più unità immobiliari che non comportano né aumenti di volume che di superficie, la sanzione viene determinata moltiplicando il costo unitario di produzione per la superficie delle unità immobiliari più piccole risultanti dal frazionamento abusivo, fermo restando che per applicare detta sanzione, l'ufficio accerti l'impossibilità di ripristino dello stato dei luoghi in relazione al possibile pregiudizio statico della parte conforme.

4.5 - Nei casi di parziale difformità dai quali sia conseguita una diminuzione di volume senza alcun incremento di superficie si ritiene che possa essere applicata la sanzione minima di € 1.000,00.

4.6 – Gli interventi edilizi sottoposti alle sanzioni di cui al presente articolo non comportano il versamento del contributo di costruzione (né oneri di urbanizzazione né costo di costruzione).

ART. 5 - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE DI CUI ALL'ART. 200 COMMA 6-TER E DELL'ART. 201 COMMA 2 TER IN CASO DI MANCATO RISPETTO DEL TERMINE ASSEGNATO DALL'ORDINANZA DI DEMOLIZIONE/RIPRISTINO

5.1 - Nel caso di interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa (art. 200 della L.R. n. 65/2014) e nel caso di interventi di attività edilizia libera (art. 201 della L.R. n. 65/2014) realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, il Comune ordina la demolizione o la rimozione dell'abuso e gli edifici devono essere resi conformi a dette prescrizioni.

5.2 - Se il Responsabile dell'abuso non provvede nel termine assegnato con la suddetta ordinanza viene irrogata una sanzione amministrativa pecuniaria di importo:

- nel caso di intervento eseguito in assenza o difformità da SCIA e non conforme alle norme e prescrizioni urbanistiche, la sanzione varia tra 1000,00 euro e 5000,00 euro;
- nel caso di intervento di edilizia libera non conforme alle norme e prescrizioni urbanistiche, la sanzione varia tra 500,00 euro e 2000,00 euro.

5.3 – L'importo della suddetta sanzione deve essere indicato nell'ordinanza di rimessa in pristino e viene stabilita dal Responsabile del Servizio in relazione alla tipologia di opera realizzata. Si ritiene in generale applicabile la sanzione massima in ragione del mancato rispetto dei termini assegnati per ottemperare all'ordinanza di demolizione e ripristino.

ART. 6 - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE DI CUI ALL'ART. 199 COMMA 3 E ALL'ART. 200 COMMA 5

6.1 - Ai sensi dell'art. 199 comma 3 della L.R. n. 65/2014, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali, qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi della parte II del Codice e incidano sui beni oggetto di tutela,

l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalla normativa, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.033,00 a euro 10.329,00. 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:

6.2 - La determinazione della sanzione sopra indicata avviene in relazione all'aumento di valore venale, calcolato come indicato all'art. 1 del presente regolamento, che l'opera abusiva ha determinato secondo la seguente progressione:

Aumento Valore venale da 0 a 5.164,57 euro: si applica la sanzione pecuniaria minima di euro 1.033

Aumento Valore venale da 5.164,58 a 15.493,71 euro: si applica la sanzione pecuniaria di euro 2.065

Aumento Valore venale da 15.493,72 a 25.822,84 euro: si applica la sanzione pecuniaria di euro 3.098

Aumento Valore venale da 25.822,85 a 36.151,98 euro: si applica la sanzione pecuniaria di euro 4.131

Aumento Valore venale da 36.151,99 a 46.481,12 euro: si applica la sanzione pecuniaria di euro 5.164

Aumento Valore venale da 46.481,13 a 56.810,26 euro: si applica la sanzione pecuniaria di euro 6.197

Aumento Valore venale da 56.810,27 a 67.139,40 euro: si applica la sanzione pecuniaria di euro 7.230

Aumento Valore venale da 67.139,41 a 77.468,53 euro: si applica la sanzione pecuniaria di euro 8.263

Aumento Valore venale da 77.468,54 a 87.797,67 euro: si applica la sanzione pecuniaria di euro 9.296

Aumento Valore venale da 87.797,68 a 92.962,24 euro: si applica la sanzione pecuniaria di euro 9.812

Aumento Valore venale oltre 92.962,25 euro: si applica la sanzione pecuniaria massima di euro 10.329

6.3 - Ai sensi dell'art. 200 comma 5 della L.R. n. 65/2014, nel caso di interventi realizzati in assenza o in difformità da SCIA eseguiti su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché da altre norme urbanistiche vigenti e incidano su beni oggetto di tutela, l'autorità competente alla tutela del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, irroga la sanzione pecuniaria da euro 1.033,00 a euro 20.670,00 e può comunque ordinare anche la messa in pristino.

6.4 - La determinazione della sanzione sopra indicata avviene in relazione all'aumento di valore venale, calcolato come indicato all'art. 1 del presente regolamento, che l'opera abusiva ha determinato secondo la seguente progressione:

Aumento Valore venale da 0 a 5.164,57 euro: si applica la sanzione pecuniaria minima di euro 1.033

Aumento Valore venale da 5.164,58 a 15.493,71 euro: si applica la sanzione pecuniaria di euro 4.131

Aumento Valore venale da 15.493,72 a 25.822,84 euro: si applica la sanzione pecuniaria di euro 6.197

Aumento Valore venale da 25.822,85 a 36.151,98 euro: si applica la sanzione pecuniaria di euro 8.263

Aumento Valore venale da 36.151,9 a 46.481,12 euro: si applica la sanzione pecuniaria di euro 10.329

Aumento Valore venale da 46.481,13 a 56.810,26 euro: si applica la sanzione pecuniaria di euro 12.394

Aumento Valore venale da 56.810,27 a 67.139,40 euro: si applica la sanzione pecuniaria di euro 14.460

Aumento Valore venale da 67.139,41 a 77.468,53 euro: si applica la sanzione pecuniaria di euro 16.526

Aumento Valore venale da 77.468,54 a 87.797,67 euro: si applica la sanzione pecuniaria di euro 18.592

Aumento Valore venale da 87.797,68 a 92.962,24 euro: si applica la sanzione pecuniaria di euro 19.625

Aumento Valore venale oltre 92.962,25 euro: si applica la sanzione pecuniaria massima di euro 20.670.

ART. 7 - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PAESAGGISTICHE DI CUI ALL'ART. 167 DEL D. Lgs 42/2004

7.1 - Indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale e quando non sia ritenuto più opportuna la demolizione delle opere abusivamente eseguite dall'autorità competente, qualora possa essere conseguito l'accertamento della compatibilità paesaggistica nei casi di cui all'art.167, commi 4 e 5, del Codice nonché il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria (autorizzazione ex post) ai sensi dell'art. 146 del Codice è dovuto il pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato tenendo conto delle indicazioni regionali (nota n. IV/2577/4 del 03/10/91 dell'Assessorato all'Ambiente della Regione Toscana con allegata la circolare del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali del 08/07/91 n° 1795/11G e nota n. IV/3390 del 13/03/92 dell'Assessorato all'Ambiente della Regione Toscana con l'indicazione delle procedure di applicazione delle sanzioni previste nell'art. 167 D. Lgs. 42/2004 nel caso di opere realizzate in assenza della prevista autorizzazione in zone sottoposte a vincolo paesaggistico) e dei criteri già dettati dal Ministero dei Lavori Pubblici con circolare dell'8.02.66 prot. 325, ovvero che *"l'utile conseguito"* deve essere valutato *"calcolando il valore venale della parte abusiva della costruzione e detraendo, da tale valore il costo della parte abusiva stessa"*.

7.2 – Per Determinare la sanzione amministrativa pecuniaria (S) di cui all'art. 167 del Codice per gli interventi di nuova edificazione e addizione volumetrica, occorre quindi determinare l'aumento del valore venale (Vv) dopo l'intervento, da calcolare come indicato all'art. 1 di questo regolamento utilizzando i valori di mercato OMI secondo la zona, la fascia e la tipologia di appartenenza senza considerare l'indice di vetustà e secondo quanto di seguito stabilito:

- Residenziale: tipologia di "abitazioni civile", utilizzando il valore di mercato medio;
- Industriale-artigianale: tipologia "capannoni tipici", utilizzando il valore di mercato massimo;
- Commerciale e turistico-ricettivo: tipologia "negozi", utilizzando il valore di mercato medio;
- Direzionali e servizi: terziario – tipologia "uffici", utilizzando il valore di mercato medio.

Da tale valore venale deve essere sottratto il Costo di costruzione (Cc) da determinarsi utilizzando il costo unitario medio come indicato al successivo paragrafo 7.3 utilizzando gli importi della **"tabella art.7"** allegata al regolamento.

Per le opere abusive afferenti interventi di nuova edificazione e ampliamento, solo qualora suscettibili di accertamento di compatibilità paesaggistica secondo vigente normativa e solo se valutati compatibili dal punto di vista paesaggistico da Sovrintendenza e Comune, si utilizza pertanto la seguente formula:

$$S = Vm \times (Sconv\ attuale - Sconv\ precedente) - Cc$$

dove

Vm= valore di mercato attuale riferito alle tabelle OMI

Sconv = (SU + 20% SA + 40% SA solo autorimessa + 8% altre Sup.)

Cc=costo unitario medio al mq (riferito alla tabella art. 7) x Sconv attuale

7.3 - Il Costo di costruzione delle opere eseguite (Cc) si determina utilizzando il costo unitario medio che viene a sua volta determinato in base alla "tabella art. 7" allegata al presente regolamento. Detti costi unitari medi devono essere aggiornati annualmente dall'ufficio utilizzando gli indici istat relativi al costo di costruzione dei fabbricati, se disponibili, oppure utilizzando i costi di costruzione per le nuove costruzioni" adottato dall'Ordine degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della Provincia di Grosseto.

Eventuali altre particolari destinazioni non presenti nella "tabella art. 7" saranno assimilate ad una di quelle previste per analogia; gli edifici agricoli sono assimilabili a quelli industriali.

In ogni caso la sanzione minima non potrà essere inferiore a euro 2000,00.

Gli interventi comportanti incrementi di volume sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per un'altezza virtuale di ml. 3.00 per l'edilizia residenziale, commerciale, direzionale, turistica e residenze rurali e di ml. 3.50 per l'edilizia produttiva.

7.4 L'utilizzazione dei valori dell'O.M.I. e delle procedure descritte per il calcolo dell'incremento del valore venale di un immobile, deve intendersi come criterio ordinario di stima applicabile nei confronti di immobili

anch'essi definibili come "ordinari" e non esclude, pertanto, che in casi specifici che esulino dalla suddetta ordinarietà, possano essere applicati, su iniziativa di questo Servizio o su istanza dell'interessato, criteri diversi, derivanti dalla redazione di una puntuale e dettagliata perizia di stima, finalizzata a stabilire l'effettivo incremento del valore di mercato dell'immobile oggetto di sanzione.

7.5 Nel caso di tutte le altre tipologie di interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente diverse da quelle del paragrafo 7.3 l'importo della **sanzione pecuniaria (S)** relativa al profitto conseguito o al danno arrecato sarà determinato utilizzando la sanzione pecuniaria equitativa stabilita nella misura di 1.000,00 euro, eccezion fatta per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva per i quali è stabilita la sanzione pecuniaria di 1.500,00 euro.

ART. 8 - DISPOSIZIONI FINALI

8.1 – Le sanzioni si intendono applicate ad ogni unità immobiliare suscettibile di singolo accampionamento e oggetto di intervento, salvo rimesse o cantine accessorie da considerarsi pertinenza e pertanto parte integrante dell'unità principale.

Nel caso di più interventi abusivi edilizi realizzati in epoche diverse ed in discontinuità gli uni dagli altri, le sanzioni dovranno essere determinate per ciascuno abuso applicando la relativa sanzione per ogni fattispecie e/o per ogni anno di irregolarità edilizia riscontrata.

Nel caso in cui vi sia pluralità di opere abusive, anche diversamente qualificabili se singolarmente considerate, realizzate nell'ambito del medesimo intervento edilizio realizzato in assenza o difformità dal titolo originario, l'intervento sarà considerato nella sua interezza con conseguente applicazione di unica sanzione prevista per tale fattispecie.

8.2 - Per quanto non esplicitamente indicato nel presente regolamento, si fa riferimento alle definizioni ed alle procedure previste dalla normativa regionale e nazionale vigente, nonché alle disposizioni dei vigenti Regolamenti Urbanistico ed Edilizio purché non in contrasto con la normativa regionale e nazionale.

8.3 - Il Regolamento si applica a tutte le oblazioni/sanzioni comunque denominate da calcolare a decorrere dalla data della sua entrata in vigore.

**Schema per il calcolo della sanzione alternativa alla demolizione di cui all'art. 1 del
Regolamento Comunale per la determinazione delle sanzioni**

CALCOLO SUPERFICI UTILI – art 12 DPGR n. 39/R/2018

	STATO PRECEDENTE/AUTORIZZATO	STATO ATTUALE	DIFFERENZA
Pt			
P1			
P2....			

CALCOLO SUPERFICI ACCESSORIE parte 1 - art 13*

	STATO PRECEDENTE/AUTORIZZATO	STATO ATTUALE	DIFFERENZA
Pt			
P1			
P2....			

* superficie accessoria (SA) calcolata ai sensi dell'art. 13 del D.P.G.R. n. 39/R/2018 escluse autorimesse, box e posti auto coperti di cui al successivo schema delle superfici accessorie parte 2 (si tratta di superfici destinate a balconi, terrazze, cantine, soffitte, logge, portici, sottotetti praticabili Hint > 1.80 ml, vani scala computati per un solo piano, tettoie ecc....)

CALCOLO SUPERFICI ACCESSORIE parte 2 - art 13**

	STATO PRECEDENTE/AUTORIZZATO	STATO ATTUALE	DIFFERENZA
Pt			
P1			
P2.....			

** superficie accessoria (SA) di cui all'art. 13 del D.P.G.R. n. 39/R/2018 ma solo per autorimesse, box e posti auto coperti (le altre superfici accessorie vanno computate tra le Superfici accessorie parte 1)

CALCOLO ALTE SUPERFICI***

	STATO PRECEDENTE/AUTORIZZATO	STATO ATTUALE	DIFFERENZA
Pt			
P1			
P2....			

*** superfici non annoverate tra le SU e SA del DPGR n. 39/R/2018, anche locali tecnici, intercapedini e altri spazi in generale con altezza netta interna inferiore a 1,80 m.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

	STATO PRECEDENTE/AUTORIZZATO	STATO ATTUALE	DIFFERENZA
Su			
20%SA1			
40%SA 2			
8%altre sup			
Sconv.	SU+20% SA1+40 %SA2+8% altre sup. =mq Sconv. precedente	SU+20% SA1+ 40% SA2+8% altre sup. = mq Sconv. attuale	Sconv attuale - Sconv precedente

V_m= €/mq

Rif. Banca Dati Quotazioni immobiliari (OMI), ultimo dato disponibile Anno Semestre

Fascia/zona..... codice zona:

Destinazione:

Tipologia prevalente:

I_v= riduzione di V_m in ragione degli anni trascorsi

I_v=.....

L'aumento del valore venale è calcolato secondo la seguente formula:

V_v = (V_m x I_v) x (Sconv attuale - Sconv precedente)

dove Sconv = (Su + 20% Sa 1 + 40% Sa 2 + 8% altre Sup.)

I_v = indice o coefficiente di vetustà.

V_v =xx.....= euro

Sanzione Pecuniaria = 2 x V_v = 2 x = euro