



**COMUNE DI CORTONA
Provincia di Arezzo**

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE
SANZIONI DI CUI AL TITOLO VII, CAPO II DELLA
LEGGE REGIONALE 10 NOVEMBRE 2014, N. 65
Aggiornamento ai sensi della LR 20 agosto 2025, n. 51**

- Appendice A - al Regolamento degli Oneri del comune di Cortona

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____



1. AMBITO DI APPLICAZIONE ED INDICAZIONI GENERALI	4
1.1. Oggetto del regolamento	4
1.2. Modalità di applicazione delle sanzioni	4
2. SANZIONI PER IL RITARDATO O OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO (ART. 192 LR 65/2014).....	4
2.1. Pratiche edilizie.....	4
2.2. Condoni (nelle more di pratiche edilizie non ancora definite).....	5
3. TOLLERANZE COSTRUTTIVE (ART. 198 LR 65/2014) – casi particolari non inseribili nel regolamento	5
3.1. Organismi edilizi costituiti da più unità immobiliari	5
3.2. Piscine e impianti sportivi pertinenziali al fabbricato di civile abitazione.....	5
4. DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE PER SANZIONI DI FISCALIZZAZIONE (artt. 199, 200, 206) e SANZIONI PER PROCEDIMENTI DI SANATORIA (artt. 206 bis, 209, 209 bis co.10 LR 65/2014).....	6
4.1. Criteri generali.....	6
4.2. Parametri utilizzati per determinare il valore venale dell’immobile.....	6
4.3. Determinazione del valore venale.....	7
4.4. Coefficiente di riduzione del Valore venale	7
5. CALCOLO DELLA VARIAZIONE VENALE DI MERCATO (ΔVVM).....	8
5.1. Aumento della variazione venale di mercato (ΔVVM) conseguente ad aumento di volume e superficie.....	8
5.1.1. Ambito di applicazione	8
5.1.2. Procedimento di calcolo.....	8
5.2. Aumento della variazione venale di mercato (ΔVVM) conseguente all’aumento volumetrico senza aumento di superficie (aumento di altezza)	8
5.2.1 Ambito di applicazione	8
5.2.2 Procedimento di calcolo.....	9
5.2.3 Procedimento di calcolo nel caso di aumento di altezza.....	9
5.3. Aumento della variazione venale di mercato (ΔVVM) nei casi non valutabile in termini di superfici ed altezza.....	10
5.3.1. Ambito di applicazione	10
5.3.2. Procedimento di calcolo.....	10
6. PROFILI SANZIONATORI DEI PROCEDIMENTI DI SANATORIA.	10
6.1. Procedimenti di Regolarizzazione delle opere ai sensi dell’art. 206bis;.....	10
6.2. Procedimenti di Sanatoria ai sensi dell’art. 209;.....	11
6.3. Procedimenti di Sanatoria ai sensi dell’art. 209bis;.....	11
6.3.1. Oblazione per interventi soggetti a P.d.C. in sanatoria.	12
6.3.2. Oblazione per interventi soggetti a SCIA.	12



7. PROFILI SANZIONATORI DEI PROCEDIMENTI DI FISCALIZZAZIONE.....	13
7.1. Ambito di applicazione	13
7.2. Procedura.....	13
7.3. Calcolo della Sanzione.	14
7.4. Rilascio	14
8. CONCLUSIONI.....	15



1. AMBITO DI APPLICAZIONE ED INDICAZIONI GENERALI

1.1. Oggetto del regolamento

Fatte salve le altre tipologie di sanzioni previste dalla normativa, il presente regolamento disciplina alcune sanzioni amministrative pecuniarie relative all'attività edilizia-urbanistica indicando le modalità di calcolo delle sanzioni per le quali i Comuni hanno potere decisionale entro i limiti minimi e massimi stabiliti dalla normativa vigente ed in particolare del titolo VII, capo II della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

1.2. Modalità di applicazione delle sanzioni

La sanzione è erogata in relazione all'organismo edilizio¹, così come definita nel Regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R e per ogni insieme di interventi relativi alla stessa unità temporale.

Nel caso in cui venga accertata la realizzazione di una pluralità di abusi realizzati nello stesso organismo edilizio si applica la sanzione di entità maggiore prevista per l'intervento complessivamente considerato, riferito all'unità temporale in cui è stato eseguito.

Ai fini dell'applicazione delle sanzioni la qualificazione dell'abuso è operata sulla base:

- delle disposizioni legislative vigenti;
- dei parametri urbanistico edilizi e le definizioni contenute nei relativi regolamenti;
- delle NTA degli strumenti urbanistici, vigenti alla data di emanazione dei provvedimenti sanzionatori.

L'accertamento dell'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio può essere effettuato:

- attraverso i verbali di violazione urbanistico edilizia redatti dalla Polizia Municipale;
- mediante documentazione acquisita d'ufficio o prodotta dall'interessato;
- per mezzo di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa nei modi di legge.

2. SANZIONI PER IL RITARDATO O OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO (ART. 192 LR 65/2014)

2.1. Pratiche edilizie

Vengono applicate le disposizioni di cui all'art. 192 L.R. 65/2014 che recita: “...

- 1. Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di cui agli articoli 184 e 185 comporta:*
a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

2. Le misure di cui al comma 1, non si cumulano.

¹ ai sensi dell'art. 31 del DPGR 39/R: Art. 31 Organismo edilizio (voce n. 3 dell'Allegato 2)

1. Ai fini del presente regolamento si definisce “organismo edilizio” l'unità immobiliare, o l'edificio, oppure il complesso edilizio, interessato dall'intervento urbanistico-edilizio e/o dal mutamento della destinazione d'uso.



3. *Nel caso di pagamento rateizzato, gli aumenti di cui al comma 1 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate, fatto salvo quanto previsto al comma 5.*

4. *Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, lettera c), il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito.*

5. *Qualora siano state prestate garanzie fideiussorie che consentano l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata, il comune riscuote gli importi dovuti dopo la scadenza del termine per il pagamento e non si applica la sanzione di cui al presente articolo....”.*

2.2. Condoni (nelle more di pratiche edilizie non ancora definite)

Nel caso di definizione di Pratiche Edilizie di Condono ad oggi non rilasciate e presentate ai sensi della:

- L. 47/1985
- L. 23 dicembre 1994, n. 724
- L.326/2003di conversione del D.L. 269/2003

qualora si verifichi l'incompletezza dei pagamenti degli oneri e delle oblazioni dovute, si procederà secondo le seguenti casistiche:

	Casistica	Procedura
1	L'importo del Contributo degli oneri ad oggi risulta non versato (in parte o del tutto); l'iter istruttorio è stato effettuato fino al calcolo e alla comunicazione ufficiale degli importi dovuti;	→ si procederà con il versamento delle somme mancanti in misura doppia dell'importo dovuto;
2	L'importo del Contributo degli oneri ad oggi risulta non versato in quanto non è stato completato l'iter istruttorio; non è stato inviata la comunicazione degli importi dovuti;	→ si procederà con il calcolo del contributo degli oneri dovuti (primaria, secondaria, costo costruzione) tenendo conto dei costi alla data del rilascio, ovvero ai sensi degli artt. 184 e 185 della LR 65/2014.

Gli eventuali conguagli dell'oblazione dovuti e non versati, saranno richiesti aumentati degli interessi legali dovuti per legge con decorrenza di questi alla data di presentazione della richiesta di condono.

3. TOLLERANZE COSTRUTTIVE (ART. 198 LR 65/2014) – casi particolari non inseribili nel regolamento

3.1. Organismi edilizi costituiti da più unità immobiliari

In applicazione dell'art. 198, 1 bis della LR 65/2014, nel caso di organismi edilizi costituiti da più unità immobiliari si applica la tolleranza sull'organismo edilizio considerando l'u.i. avente la superficie utile maggiore.

3.2. Piscine e impianti sportivi pertinenziali al fabbricato di civile abitazione

Nei casi di difformità relativa alla costruzione di piscine e impianti sportivi di cui alla lettera m) del co.1 dell'art. 134 della LR 65/2014, gli stessi sono considerati come assimilabili all'organismo edilizio di cui all'art. 31 del DPGR 39/R come da giurisprudenza consolidata. Pertanto saranno applicate le tolleranze applicate alle misure indicate nel titolo edilizio.



4. DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE PER SANZIONI DI FISCALIZZAZIONE (artt. 199, 200, 206) e SANZIONI PER PROCEDIMENTI DI SANATORIA (artt. 206 bis, 209, 209 bis co.10 LR 65/2014).

4.1. Criteri generali

L'aumento di valore venale dell'immobile (ΔVV) conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale attualizzato dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (VV_{post}) ed il valore venale attualizzato dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (VV_{ante}); con il termine "attualizzato" si intende, per entrambi i valori VV_{post} e VV_{ante} , definito alla data di accertamento dell'abuso.

VV_{post} = valore attualizzato, post abuso

VV_{ante} = valore attualizzato, ante abuso

ΔVV = Variazione del valore venale = $VV_{post} - VV_{ante}$

4.2. Parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile

Per determinare il valore venale dell'immobile saranno utilizzati i seguenti parametri:

- Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Valore Mercato ricavati dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e rilevabili attraverso la consultazione del sito internet: (<http://www.agenziaentrate.it>);
- i valori unitari(€/mq) riferiti al semestre disponibile alla data dell'accertamento dell'abuso;
- il valore unitario(€/mq) medio tra i valori di riferimento minimi e massimi sulla base delle seguenti destinazioni d'uso:
 - Residenziale - Abitazioni di tipo economico²
 - Commerciale³ – Negozi
 - Terziaria – Uffici
 - Produttiva⁴- Capannoni Tipici
- Categoria Catastale con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il N.C.U. in conseguenza degli interventi eseguiti⁵;

²L'Agenzia delle Entrate distingue queste categorie tramite le classificazioni catastali: i villini sono nella categoria A/7, le ville nella A/8, mentre le case di tipo economico sono identificate dalla categoria A/3. La differenza principale tra ville e villini risiede nel pregio delle rifiniture e del contesto; le case di tipo economico si distinguono per materiali e impianti limitati all'indispensabile. Valgono dunque le seguenti caratteristiche: 1) **Ville (A/8)**; Caratteristiche: Immobili di pregio con finiture superiori alla media, situati in zone di lusso o destinate a costruzioni signorili. Elementi distintivi: Presenza di parco e/o giardino, materiali e impianti di livello elevato; **Villini (A/7)**; Caratteristiche: Abitazioni civili che pur avendo pertinenze private (come un giardino o un garage), non raggiungono il pregio delle ville e non sono considerati immobili di lusso.

Elementi distintivi: Costruzione indipendente, pertinenze esterne e un'autorimessa; **NOTA**: La distinzione tra villa (A/8) e villino (A/7) si basa su un'analisi della qualità costruttiva, del contesto e delle finiture; **Case di tipo economico (A/3)**: Caratteristiche: Immobili con materiali e finiture di tipo economico. Elementi distintivi: Impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili e rifiniture di media fattura.

³la destinazione d'uso commerciale comprende anche gli immobili a destinazione turistica;

⁴la destinazione d'uso produttivo comprende anche gli immobili a destinazione rurale.

⁵La categoria catastale deve essere aggiornata prima di presentare la sanatoria/fiscalizzazione



NOTA: Indipendentemente dalla categoria catastale è facoltà dell’Ufficio Tecnico Comunale, in considerazione del rispetto dei criteri di equità e proporzionalità, valutare la tipologia di edificio residenziale in considerazione dell’effettivo valore dell’immobile, della tipologia, delle finiture, della dotazione impiantistica dell’immobile, del livello di prestazione energetica raggiunta, dei materiali e dell’ubicazione.

- **Superficie Convenzionale:** al fine di adottare un criterio univoco di calcolo della superficie convenzionale questa sarà calcolata con riferimento alla Superficie Utile Lorda (Sul)⁶ dell’unità immobiliare, o, in caso di interventi parziali, alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione, ragguagliata ai parametri dettati dall’allegato “C” al DPR 138/98, recante titolo: “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d’estimo in esecuzione alla legge 662/96”.⁷

4.3. Determinazione del valore venale

La determinazione del valore venale attuale (ovvero dopo l’esecuzione dell’intervento POST) e del valore precedente (ovvero prima dell’esecuzione dell’intervento ANTE), avviene attraverso la elaborazione dei dati fisici dell’immobile, secondo i parametri indicati al punto precedente e riassunti nei sottostanti punti:

- **VV_{post} Valore Venale Attuale (POST) - Valore Unitario di riferimento**
Il Valore Venale Attuale è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento Attuale e la superficie convenzionale così come risulta a seguito dell’intervento.
Il Valore Unitario di Riferimento Attuale corrisponde di norma, e salvo particolari fattispecie accertate nella fase istruttoria, al Valore di Mercato Medio espresso in €/mq di superficie linda. I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet: (<http://www.agenziaentrate.it>) sulla base dei parametri individuati dall’O.M.I., riferiti alla data di accertamento dell’abuso.
- **VV_{ante} Valore Venale Precedente all’intervento (ANTE)- Valore Unitario di Riferimento**
Il Valore Venale Precedente è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento Precedente e la superficie convenzionale prima dell’intervento.
Il Valore Unitario di Riferimento Precedente corrisponde di norma, e salvo particolarità accertate nella fase istruttoria, al Valore di Mercato Medio espresso in €/mq di superficie linda.
I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet sulla base dei parametri individuati dall’O.M.I., riferiti alla data di accertamento dell’abuso e rettificati in base ai coefficienti di cui al punto successivo.

4.4. Coefficiente di riduzione del Valore venale

La Vetustà dell’opera abusiva (Ve) è un coefficiente moltiplicativo della Variazione del valore venale di mercato dell’immobile (ΔVVM) ed è conteggiato dalla data di realizzazione dell’abuso fermo restando eventuali interventi di manutenzione sull’immobile; tale coefficiente varia tra 1 e 0,70 considerando che:

- per gli interventi successivi a 61 anni un coefficiente con andamento costante pari a 0,70;

⁶ La Sul si intende assimilabile alla S_{tot} di cui all’art. 8 del DPGR 39R

⁷ I locali per caratteristiche architettoniche e geometriche rispettano gli standard minimi di legge per abitazioni, definiti dal D.M. 5/7/1975, comunicanti direttamente con l’unità principale sono computati nel calcolo della Superficie convenzionale come vani principali;



- per interventi realizzati fino 5 anni, il coefficiente di vetusta non modifica la variazione del valore venale;

come meglio dettagliato nella tabella 1 di seguito riportata:

Tabella 1 – Coefficienti di vetustà del fabbricato

Fino a 5 anni dalla data di accertamento dell'abuso	1,00
tra i 6 e 15 anni dalla data di accertamento dell'abuso	0,95
tra i 16 e 45 anni dalla data di accertamento dell'abuso	0,90
tra i 46 e 60 anni dalla data di accertamento dell'abuso	0,85
Oltre i 61 anni dalla data di accertamento dell'abuso	0,70

5. CALCOLO DELLA VARIAZIONE VENALE DI MERCATO (ΔVVM)

5.1. Aumento della variazione venale di mercato (ΔVVM) conseguente ad aumento di volume e superficie

5.1.1. Ambito di applicazione

Il seguente procedimento si applica per tutte le casistiche di violazioni edilizie (procedimenti di accertamento di conformità e procedimenti di fiscalizzazione) che **hanno prodotto aumenti della volumetria totale con aumento di superficie totale** dell'organismo edilizio oggetto di sanatoria.

5.1.2. Procedimento di calcolo

Calcolo della superficie Convenzionale

SC_{ANTE} = superficie Convenzionale ANTE

SC_{POST} = superficie Convenzionale POST

VUM = valore unitario medio ANTE/POST = $(VU_{max} + VU_{min})/2$

cVE = coefficiente di vetustà

$VVM_{ANTE} = VU \times S C_{ANTE}$

$VVM_{POST} = VU \times S C_{POST}$

ΔVVM = Variazione del Valore venale di mercato

$$\Delta VVM = (VVM_{POST} - VVM_{ANTE}) \times cVE$$

5.2. Aumento della variazione venale di mercato (ΔVVM) conseguente all'aumento volumetrico senza aumento di superficie (aumento di altezza)

5.2.1 Ambito di applicazione

Il seguente procedimento si applica per tutte le casistiche di violazioni edilizie (procedimenti di accertamento di conformità e procedimenti di fiscalizzazione) che hanno prodotto **aumenti della volumetria totale senza aumento di superficie totale** dell'organismo edilizio oggetto di sanatoria.



Il presente criterio non trova applicazione nei casi in cui l'aumento di altezza interna determini il formarsi di requisiti igienico sanitari costituenti presupposto per il passaggio da superfici accessorie a superfici utili in base al D.M. 5/7/1975 ovvero alla L.R. n. 5/2010 e al Decreto regionale n. 7225 del 18/12/2002, nonché quando si determini il formarsi dei presupposti per la realizzazione di un doppio volume riconducibile a soppalco di cui all'art. 58 del DPGR 39/R, in questi casi si ha aumento volumetrico con aumento della superficie.

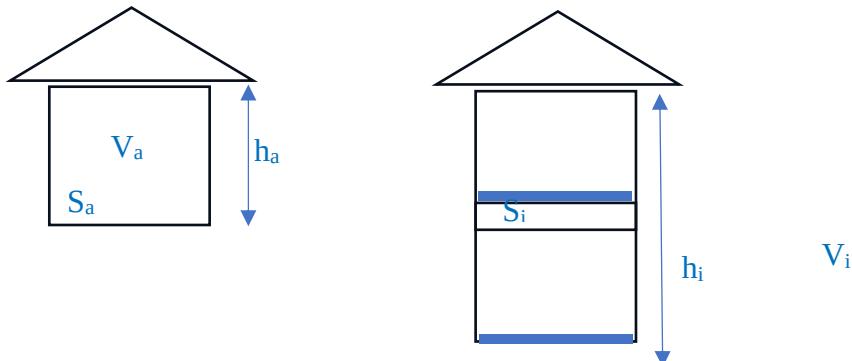
Il volume a riferimento è da intendersi quello calcolato ai sensi dell'art. 22 del DPGR 39/R.

5.2.2 Procedimento di calcolo

➤ Calcolo della Variazione di superficie (ΔS)

ΔS è un Coefficiente moltiplicativo della variazione del valore di superficie (derivante da modifiche dell'altezza e dei volumi ricondotte a variazioni di superfici) ai singoli piani.

In tali casi si procede con i criteri di cui al paragrafo 2.3. di questo regolamento.



$$\Delta S = \left\{ \frac{(V_i - V_a)}{h_i} \right\} \times np$$

Dove:

ΔS = variazione di superficie

V_a = volume autorizzato

h_a = altezza autorizzata

V_i = volume dell'intervento

h_i = altezza dell'intervento

np = numero di piani

5.2.3 Procedimento di calcolo nel caso di aumento di altezza

VUM = valore unitario medio di mercato = $(VUM \text{ max} + VUM \text{ min})/2$

c_{VE} = coefficiente di vetustà

ΔS = variazione di superficie



$$\Delta \text{VVM} = \text{VUM} \times \Delta \text{S} \times \text{CVE}$$

5.3. Aumento della variazione venale di mercato (ΔVVM) nei casi non valutabile in termini di superfici ed altezza.

5.3.1. Ambito di applicazione

Il seguente procedimento si applica per tutte le casistiche di violazioni edilizie (sia procedimenti di accertamento di conformità e procedimenti di fiscalizzazione) in cui non si verificano aumenti di superficie e di volume e gli interventi realizzati rientrano nel novero delle opere edilizie sia strutturali che non, realizzate in difformità o in assenza di titolo. (spostamenti di infissi, opere incongrue rispetto all'impiego di materiali e finiture, modifiche prospettiche, consolidamenti e adeguamenti, opere interne e finiture dell'organismo edilizio).

L'aumento di valore venale è quantificato come costo di produzione, ovvero nella somma dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere oggetto di procedimento;

5.3.2. Procedimento di calcolo

Il procedimento di stima prevede l'applicazione del metodo analitico consistente nella redazione di un computo metrico estimativo.

Il Computo Metrico dovrà avere a riferimento i prezzi unitari fissati dal Prezzario Regionale vigente alla data dell'avvio del procedimento e dovrà comprendere tutti i costi previsti per legge per la realizzazione a norma e regola d'arte delle opere con particolare riferimento agli Oneri della Sicurezza conformemente a quanto previsto dal D. Lgs. 81/2008.

Al valore ottenuto si applica un coefficiente di deprezzamento dato dalla eventuale desumibile dalla Tabella 1 – Coefficienti di vetustà del fabbricato.

$$\Delta \text{VVM} = \text{CME} \times \text{CVE}$$

ΔVVM = Variazione del valore venale di mercato

CME = computo metrico estimativo, con prezzi unitari sono riferiti al Prezzario Regionale Toscana, vigente alla data dell'avvio del procedimento, riferito alle sole opere oggetto di sanatoria.

CVE = Coefficiente correttivo vetustà opera abusiva

6. PROFILI SANZIONATORI DEI PROCEDIMENTI DI SANATORIA.

6.1. Procedimenti di Regolarizzazione delle opere ai sensi dell'art. 206bis;

Nei procedimenti di regolarizzazione di interventi realizzati in parziale difformità da titoli edilizi anteriori al 30 gennaio 1977 ai sensi dell'art. 206bis della L.R. 65/2014 la SCIA è accompagnata dal pagamento di un importo a titolo di oblazione pari al **doppio dell'aumento del Valore Venale di Mercato dell'immobile** in una misura, determinata dal Responsabile del Procedimento, **non inferiore a € 1.238,00 e non superiore ad € 10.328,00**.

Nel rispetto dei principi di ragionevolezza e proporzionalità della sanzione e in coerenza con le metodologie di determinazione della sanzione adottate dall'Ufficio Tecnico Comunale nei precedenti rego-



lamenti, per stabilire l'importo dell'oblazione ricadenti nell'intervallo compreso tra la sanzione minima e quella massima, sarà utilizzato il metodo dell'**“Interpolazione Lineare”**⁸.

Quanto sopra descritto si esplica e riassume come nella seguente tabella:

Tab. 2

	Doppio dell'Aumento Valore Venale Immobile	Oblazione dovuta
1	$2 \times \Delta VVM < € 5.000,00$	→ € 1.238,00;
2	$5.000,00 < 2 \times \Delta VVM < € 50.000,00$	→ $S = \text{Interpolazione Lineare di } (2 \times \Delta VVM) =$ $y = y_1 + \frac{y_2 - y_1}{x_2 - x_1} (x - x_1)$ dove: $x = 2 \times \Delta VVM$ $y = S = \text{Oblazione dovuta}$ $x_1 = 2 \times \Delta VVM \text{ min.} = € 5.000,00$ $x_2 = 2 \times \Delta VVM \text{ Max} = € 50.000,00$ $y_1 = \text{Oblazione min.} = € 1.238,00$ $y_2 = \text{Oblazione Max} = € 10.328,00$
3	$2 \times \Delta VVM > € 50.000,00$	→ € 10.328,00;

Dove:

ΔVVM = Aumento Valore Venale di Mercato dell'Immobile

La determinazione dell'Aumento del Valore Venale di Mercato conseguente alle parziali difformità rilevate è calcolato riportando le opere eseguite in difformità ad una delle casistiche illustrate nei paragrafi 5.1, 5.2 e 5.3 del presente regolamento e di conseguenza applicando il procedimento di calcolo della casistica riscontrata.

6.2. Procedimenti di Sanatoria ai sensi dell'art. 209;

Nei procedimenti di accertamento di conformità per interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità da esso o dalla SCIA alternativa al permesso di costruire ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, la somma dovuta a titolo di oblazione (Sanzione) è pari a quella prevista al **Capo I del Titolo VII della L.R. 65/2014 (Contributo dovuto per OO.UU. e Costo di costruzione)**⁹ e comunque in misura non inferiore a € 1.032,00 qualora il Contributo per OO.UU. e Costo di Costruzione risulti inferiore alla somma di € 1.032,00¹⁰.

6.3. Procedimenti di Sanatoria ai sensi dell'art. 209bis;

⁸ L'interpolazione lineare si basa sul principio della **proporzionalità**: il valore da trovare (y) è una media ponderata dei due valori estremi (y₁ e y₂), in base a quanto x è vicino a x₁ o x₂.

⁹ Per il calcolo del Contributo degli OO.UU. e del Contributo Costo di Costruzione si rimanda al Regolamento Comunale di cui il presente costituisce Appendice.

¹⁰ La sanatoria comporta inoltre il Pagamento del Contributo per OO.UU. e Costo di Costruzione quando dovuto.



Nei procedimenti di accertamento di conformità per altri interventi abusivi istruiti ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 si distinguono due profili sanzionatori principali:

- Interventi in parziale difformità dal permesso di costruire e dalla SCIA alternativa al Permesso di costruire;
- Interventi in assenza o in difformità alla SCIA;

6.3.1. Oblazione per interventi soggetti a P.d.C. in sanatoria.

La somma dovuta a titolo di oblazione è pari a quella prevista al **Capo I del Titolo VII della L.R. 65/2014 (Contributo dovuto per OO.UU. e Costo di costruzione) aumentata del 20%** e comunque in misura non inferiore a **€ 1.238,00** per le **opere che risultano in conformità semplificata** ossia conformi alla normativa urbanistica al momento della presentazione della domanda di sanatoria, ma non conforme al momento della realizzazione dell'abuso; non si applica l'aumento del 20% nei casi di doppia conformità alla normativa urbanistica sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria, che alla momento della realizzazione dell'abuso;

Nei casi in doppia conformità la somma dell'oblazione non può essere inferiore a **€ 1.032,00**.

La sanatoria comporta sempre il Pagamento del Contributo per OO.UU. e Costo di Costruzione quando dovuto **aumentato del 20% per i casi di accertamento in conformità semplificata**.

6.3.2. Oblazione per interventi soggetti a SCIA.

La SCIA è accompagnata dal pagamento di un importo a titolo di oblazione pari al **doppio dell'aumento del Valore Venale di Mercato dell'immobile** in una misura, determinata dal Responsabile del Procedimento, **non inferiore a € 1.238,00 e non superiore ad € 10.328,00 ove l'intervento risulti in conformità semplificata e in misura non inferiore a € 1.032,00 e non superiore a € 5.164,00** qualora l'intervento risulti in doppia conformità.

La sanatoria comporta sempre il Pagamento del Contributo per OO.UU. e Costo di Costruzione quando dovuto.

Nel rispetto dei principi di ragionevolezza e proporzionalità della sanzione e in coerenza con le metodologie di determinazione della sanzione adottate dall'Ufficio Tecnico Comunale nei precedenti regolamenti, per stabilire l'importo dell'oblazione ricadenti nell'intervallo compreso tra la sanzione minima e quella massima, sarà utilizzato il metodo dell' **“Interpolazione Lineare”**.

Quanto sopra descritto si esplica e riassume come nelle seguenti tabelle:

Tab. 3 – Oblazione in conformità semplificata:

	Doppio dell'Aumento Valore Venale Immobile	Oblazione dovuta
1	$2 \times \Delta VVM < € 5.000,00$	→ € 1.238,00;
2	$5.000,00 < 2 \times \Delta VVM < € 50.000,00$	→ S = Interpolazione Lineare di (2 x ΔVVM) = $y = y_1 + \frac{y_2 - y_1}{x_2 - x_1} (x - x_1)$ dove: $y_1 = 1.238,00$ $y_2 = 10.328,00$ $x_1 = 5.000,00$ $x_2 = 50.000,00$



		$x = 2 \times \Delta VVM$ $y = S = \text{Oblazione dovuta}$ $x1 = 2 \times \Delta VVM \text{ min.} = € 5.000,00$ $x2 = 2 \times \Delta VVM \text{ Max} = € 50.000,00$ $y1 = \text{Oblazione min.} = € 1.238,00$ $y2 = \text{Oblazione Max} = € 10.328,00$
3	$2 \times \Delta VVM > € 50.000,00$	$\rightarrow € 10.328,00;$

Tab. 4 – Oblazione in doppia conformità:

	Doppio dell’Aumento Valore Venale Immobile	Oblazione dovuta
1	$2 \times \Delta VVM < € 5.000,00$	$\rightarrow € 1.032,00;$
2	$5.000,00 < 2 \times \Delta VVM < € 50.000,00$	$\rightarrow S = \text{Interpolazione Lineare di } (2 \times \Delta VVM) =$ $y = y1 + \frac{y2 - y1}{x2 - x1} (x - x1)$ dove: $x = 2 \times \Delta VVM$ $y = S = \text{Oblazione dovuta}$ $x1 = 2 \times \Delta VVM \text{ min.} = € 5.000,00$ $x2 = 2 \times \Delta VVM \text{ Max} = € 50.000,00$ $y1 = \text{Oblazione min.} = € 1.032,00$ $y2 = \text{Oblazione Max} = € 10.328,00$
3	$2 \times \Delta VVM > € 50.000,00$	$\rightarrow € 10.328,00;$

Dove:

ΔVVM = Aumento Valore Venale di mercato dell’Immobile

La determinazione dell’Aumento del Valore Venale di Mercato dell’Immobile conseguente alle difformità rilevate è calcolato riportando le opere eseguite in difformità ad una delle casistiche illustrate nei paragrafi 5.1, 5.2 e 5.3 del presente regolamento e di conseguenza applicando il procedimento di calcolo della casistica riscontrata.

7. PROFILI SANZIONATORI DEI PROCEDIMENTI DI FISCALIZZAZIONE.

7.1. Ambito di applicazione

Le sanzioni descritte in questo capitolo riguardano tutte le violazioni edilizie che non possono accedere al procedimento di accertamento di conformità, ma per le quali è dimostrata l’impossibilità della messa in ripristino e/o demolizione senza il pregiudizio della parte realizzata in conformità e che trovano la loro definizione normativa negli artt. 199, 200 e 206 della L.R. 65/2014 e che comunemente si definiscono in “Fiscalizzazione” dell’abuso prodotto nell’organismo edilizio.

7.2. Procedura



La procedura per accedere alla procedimento di fiscalizzazione prevede la presentazione di un’istanza (Modello 1) all’Amministrazione Comunale a firma del richiedente e del Tecnico rilevatore contenente i seguenti dati e dichiarazioni:

- Istanza (*vedi Modello 1 allegato*) con la quale si dichiara che:
 - Identificazione dell’immobile oggetto di interventi abusivi e sua destinazione d’uso;
 - Attestazione che le opere abusive si conformino alla parziale difformità dal titolo abilitativo;
 - Dichiarazione che il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile.

Inoltre alla domanda, di cui al precedente periodo, deve essere allegata la seguente documentazione tecnica a firma di Tecnico Abilitato:

- Relazione descrittiva contenente oggetto e motivazioni con idonea documentazione (riprese fotografiche, estratti cartografici, planimetrie catastale, documenti d’archivio o altro mezzo idoneo) che attesti in maniera inequivocabile le dichiarazioni di cui all’istanza e lo stato attuale dell’immobile;
- Relazione Tecnica a firma di Professionista Strutturista abilitato contenente la dimostrazione che il ripristino dello stato dei luoghi non possa avvenire senza il pregiudizio della parte regolarmente autorizzata;
- Elaborati grafici quotati: piante, sezioni e prospetti dello stato legittimato, rilevato e sovrapposto.
- Verifiche urbanistiche accompagnate da schemi grafici con indicazione delle superfici e dei volumi.
- Eventuale altra documentazione in base alla tipologia di intervento.

(□**MODELLO 1**)

7.3. Calcolo della Sanzione.

L’Ufficio Tecnico Comunale attraverso la documentazione presentata stabilirà la misura della sanzione di fiscalizzazione che indipendentemente dalla violazione denunciata (art. 199, art. 200 o art. 206 della L.R. 65/2014) questa è stabilita nella misura del **TRIPLO dell’Aumento del Valore Venale di Mercato dell’Immobile (Δ VVM)** prodotto dalla realizzazione delle opere abusive nell’organismo edilizio oggetto dell’istanza di fiscalizzazione, per cui:

$$S = 3 \times \Delta VVM$$

Dove:

S = Sanzione di Fiscalizzazione

Δ VVM = Aumento Valore Venale di mercato dell’Immobile

La determinazione dell’Aumento del Valore Venale di Mercato dell’Immobile conseguente alle difformità rilevate è calcolato riportando le opere eseguite in difformità ad una delle casistiche illustrate nei paragrafi 5.1, 5.2 e 5.3 del presente regolamento e di conseguenza applicando il procedimento di calcolo della casistica riscontrata.

7.4. Rilascio

Il Servizio provvederà all’istruttoria delle istanze presentate e, sulla base di un motivato accertamento in merito all’impossibilità del ripristino dello stato dei luoghi, il Responsabile del Procedimento provvederà alla comunicazione della sanzione di fiscalizzazione; la chiusura del procedimento avverrà a seguito del pagamento della sanzione e con l’emissione del provvedimento sanzionatorio da parte dell’Amministrazione Comunale.



La documentazione presentata e prodotta dall'ufficio sarà parte integrante degli atti depositati e del provvedimento emesso dall'Amministrazione Comunale che resteranno a curriculum del fabbricato.

8. CONCLUSIONI.

Per quanto non espressamente contemplato nel presente Regolamento si rimanda alla vigente normativa Regionale e Nazionale in materia.