



COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA  
(Provincia di Siena)

**SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO**

Vicolo dell'Arco, 6 – Tel. 0577 351308 – 0577 351314 – 0577 351322

e-mail: [urbanistica.edilizia@comune.castelnuovo.si.it](mailto:urbanistica.edilizia@comune.castelnuovo.si.it)

---

***REGOLAMENTO SUI CRITERI DELLE SANZIONI IN APPLICAZIONE DEL TITOLO  
VII CAPO II DELLA L.R. 65/2014 E S.M.I. A SEGUITO DELLE MODIFICHE  
INTRODOTTE AL D.P.R. 380/2001 E S.M.I. DALLA L. 105/2024***

*NOVEMBRE 2025*

*APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N° xxxx DEL xxxxxxxxxxxxxxxxx*

## ***1. Campo di applicazione***

A seguito delle sostanziali modifiche introdotte dalla Legge 105/2024 al DPR 380 2001 “Testo Unico dell’Edilizia” anche la norma regionale Legge Regionale 65/2014 ha subito pesanti aggiornamenti ai contenuti che hanno reso necessaria una complessiva revisione dei procedimenti e dei criteri relativi all’emissione delle sanzioni in materia edilizia.

Tali aggiornamenti hanno comportato la necessità di una riedizione del regolamento comunale per la determinazione delle sanzioni in materia edilizia.

Il presente regolamento è redatto analizzando puntualmente lo spettro sanzionatorio determinato dalla norma regionale al titolo Settimo capo secondo.

Si è proceduto pertanto, oltre all’aggiornamento dei massimali determinati dalla legge stessa, alla definizione dei criteri da utilizzare in caso di calcolo dell’aumento del valore venale di un fabbricato a seguito dell’esecuzione di interventi privi o in difformità dal titolo rilasciato.

Si riportano a seguire gli articoli della Legge Regionale 65/2014 necessarie alla definizione delle sanzioni di cui sopra, e nello specifico:

Art. 192 - Sanzioni per ritardato o omesso versamento

Art. 196 - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire in totale difformità o con variazioni essenziali

Art. 199 - Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali

Art. 200 - Interventi eseguiti in assenza di scia o in difformità da essa

Art. 201 - Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni

Art. 203 - Regolarizzazione della SCIA o mancata dichiarazione attinente a variazioni catastali

Art. 204 - Sanzione per annullamento del permesso di costruire

Art. 206 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

Art. 206 bis - Interventi eseguiti in parziale difformità da titoli edilizi anteriori al 30 gennaio 77

Art. 209 - Accertamento di conformità per interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità da esso o della SCIA alternativa al permesso di costruire

Art. 209 bis - Accertamento di conformità per altri interventi abusivi

Art. 215 - Sanzioni amministrative per violazione dell’articolo 141 comma 13

Art. 149 - Mancata presentazione della attestazione di agibilità

- Sanzione per mancata comunicazione di fine lavori.

***Art. 2 Modalità e criteri per la determinazione dell'aumento del valore venale di immobili conseguente alla realizzazione di opere abusive nei procedimenti previsti dal D.P.R. 380/2001 e dai correlati articoli della Legge Regionale 65 del 2014***

***Art. 2.1 Criteri Generali***

L'aumento di valore venale dell'immobile (Avv) conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale attuale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (VVa) ed il valore venale precedente l'esecuzione delle opere (VVp), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

L'importo delle sanzioni forfettarie (da un minimo ad un massimo) è determinato in base ad una tabella, che stabilisce in forma graduale l'importo della sanzione in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere.

La sanzione minima è comunque quantificata in base alla norma regionale/nazionale di riferimento in relazione al tipo di intervento.

***Art. 2.2 Parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile***

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

1. Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Valore Mercato rilevabili attraverso la consultazione del sito internet: (<http://www.agenziaterritorio.it>) e ricavati dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).
2. Categoria Catastale con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il N.C.E.U. in conseguenza degli interventi eseguiti.
3. Superficie Convenzionale (Sc) : è pari alla Superficie Edificata/Edificabile (SE) dell'unità immobiliare, alla quale vengono applicate le disposizioni di cui all'allegato C del DPR 138/98, “*Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla legge 662/96*”. La SE risultante sarà rettificata in base ai parametri previsti nei prospetti di calcolo ed allegati al presente Regolamento, in funzione delle caratteristiche dell'intervento e della destinazione d'uso dell'immobile.

Essa si calcola sia in funzione dello stato attuale dell'immobile che in funzione dello stato precedente i lavori da sanzionare.

4. Coefficiente di rettifica del valore precedente (a): da applicare esclusivamente al Valore di riferimento precedente (VVp) in funzione della tipologia di intervento eseguito ; il coefficiente decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate.

5. Coefficiente di Deprezzamento (cd): coefficiente legato alla vetustà dell'immobile parametro che si riflette nel calcolo del valore venale dell'immobile.

### ***Art. 2.3 - Determinazione del valore venale***

La determinazione del valore venale attuale (ovvero dopo l'esecuzione dell'intervento) e del valore precedente (ovvero prima dell'esecuzione dell'intervento), avviene attraverso l'analisi dei parametri edilizi dell'immobile rapportati ai valori di mercato di riferimento determinati semestralmente dall'A.d.E. e riportati nelle Tabelle O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare

### ***Art. 2.4 - Valore Unitario di riferimento (Vm) - Valore Attuale (VVa)***

Il Valore Unitario di Riferimento Attuale corrisponde di norma, e salvo particolari fattispecie accertate nella fase istruttoria, al Valore di Mercato Medio (Vm) espresso in €/mq di superficie edificata.

Tale valore si ottiene mediante la media aritmetica fra il valore massimo e quello minimo determinata dall'A.d.E. nelle Tabelle O.M.I. riferito alla Zona ove ricade il fabbricato e riferito alla data di deposito della sanatoria.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet: (<http://www.agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I., riferiti alla data di accertamento dell'abuso.

Il Valore Attuale (VVa) è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento Attuale (Vm) e la superficie convenzionale attuale (SConvAtt) così come risulta a seguito dell'intervento.

Quindi:

$$VVa = \text{Valore Unitario (Vm)} \times \text{Superficie conv. Attuale (SConvAtt)}$$

### ***Art. 2.5 - Valore Venale Precedente all'intervento (VVp)***

Il Valore Venale Precedente è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento come determinato al precedente punto 2.4 per la superficie convenzionale precedente (Sp), ovvero prima dell'intervento, per il coefficiente di rettifica (a) di cui al paragrafo che segue.

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 edificata.

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.

Quindi:

$$VVp = \text{Valore Unitario (Vm)} \times \text{Superficie conv. Precedente (Sp)} \times \text{coeff. (a)}$$

#### ***Art. 2.6 - Coefficiente di rettifica (a) del valore precedente***

La tipologia dell'intervento è desumibile dal raffronto tra “stato autorizzato/precedente” e lo “stato attuale/modificato” riconducendo l'intervento alle definizioni date dagli Artt. 6, 6bis, 10, 22 e 23 del DPR 380/01 e dai corrispettivi Artt. 134, 135 e 136 della L.R. 65/2014.

Si precisa inoltre quanto segue:

1. In caso di interventi diversi sul medesimo edificio (esempio: ampliamento e ristrutturazione), autonomi funzionalmente, il calcolo deve essere eseguito per parti di edificio, applicando i coefficienti di rettifica alle singole porzioni interessate dalla specifica tipologia d'intervento;
2. in caso di nuova costruzione o ampliamento, **non** si deve applicare il coefficiente correttivo.

L'aumento di valore venale a seguito dell'intervento è pari al valore venale medio definito dall'OMI per la superficie oggetto di nuova costruzione o ampliamento.

Si precisa che per ampliamento, si intende la realizzazione di volumi completamente abusivi, derivanti da vere e proprie addizioni volumetriche.

Per gli incrementi volumetrici derivanti da variazioni dimensionali realizzati in corso d'opera, in difformità dai titoli abilitativi regolarmente rilasciati nei casi previsti agli artt. 196 - 197 e 198 della legge 65/2014, è prevista l'applicazione del coefficiente indicato nella tabella che segue:

**Tabella A – coefficiente di rettifica in base al tipo di intervento**

<b>Coefficiente di rettifica (a)</b>	
art. 135, comma 2 lettera a): interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche	0,95
art. 135, comma 2 lettera b): gli interventi di manutenzione straordinaria	0,95
art. 135, comma 2 lettera c): gli interventi di restauro e di risanamento conservativo	0,90
art. 135, comma 2 lettera d): gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, nei casi in cui non ricorrono le condizioni di cui all'art. 10 comma 1 lett. c) del DPR 380/2001 (ristrutturazione cosiddetta "leggera")	0,80
nei casi di ristrutturazione conservativa ai sensi dell'art. 135, comma 2 lettera d) quando ricorrono le condizioni di cui all'art. 10 comma 1 lett. c) del DPR 380/2001 (ristrutturazione cosiddetta pesante)	0,70
art. 135, comma 2 lettera e): gli interventi pertinenziali con ampliamenti < al 20% del volume in aderenza all'edificio o nella resede dello stesso ovvero con demolizione e accorpamento di volumi secondari nella resede di pertinenza (da applicarsi al solo incremento di superficie del fabbricato principale)	0,50
art. 135, comma 2 lettera e ter): le demolizioni di edifici o di manufatti non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione	0,95
Interventi di attività edilizia libera (art. 136) realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni	0,95
Interventi eseguiti in difformità dal titolo edilizio che hanno comportato incrementi di superficie e volume - (da applicarsi al solo incremento di superficie)	0,50
nei casi di ristrutturazione ricostruttiva ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera h) e nei casi ripristino di edifici crollati o demoliti ai sensi dell'art.134, comma 1 lettera i)	0,40
art. 134, comma 1 lettera l) gli interventi di sostituzione edilizia (si applica all'intera superficie comprensiva della superficie ampliata)	1,00

### **Art. 2,7 – Aumento del Valore Venale (Avv)**

E' determinato dalla differenza tra il Valore Venale Attuale (VVa) e il Valore Venale Precedente (VVp), al valore ottenuto si applica un coefficiente di deprezzamento (Cd) dato dall' eventuale deprezzamento per vetustà e obsolescenza desumibile dalla Tabella che segue:

**Tabella B – Coefficiente di deprezzamento (Cd)**

Età del fabbricato	Coefficiente di deprezzamento
2	0,98
4	0,95
6	0,90
8	0,88
10	0,86
12	0,84
14	0,82
16	0,80
18	0,77
20	0,74
25	0,68
30	0,60
40	0,58
≥ 50	0,40

*Per gli interventi in corso o < 2 anni Cd = 1*

$$\text{Aumento Valore Venale Avv} = (\text{VVa} - \text{VVp}) \times (\text{Cd})$$

#### ***Art. 2.8 - Opere non valutabili in termini di superficie e di volume***

Relativamente alle opere che non hanno determinato variazioni di superficie e volume, come varianti non presentate a progetti regolarmente assentiti e tutte quelle opere edilizie che non rientrano nella casistica descritta nella tabella di cui all'art. 2, viene applicata, la tariffa minima prevista dalle norme Statali e Regionali.

### ***Art. 3 Sanzioni e criteri di applicazione***

Il presente regolamento , in applicazione di dettaglio rispetto a quanto già stabilito dalle norme, riportate in estratto all'Art.1, esamina ogni tipologia sanzionatoria prevista dalla legge regionale.

#### ***Art. 3.1 - Sanzioni per ritardato o omesso versamento del contributo***

*(Art. 192 L.R. 65/2014 e smi)*

In adempimento a quanto previsto dall'Art. 192 L.R. 65/2014 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.

Le misure di cui sopra non si cumulano fra loro.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c), il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito.

Nel caso di pagamento rateizzato, stabilito ai sensi del Regolamento comunale di disciplina delle Entrate, gli aumenti di cui alle lettere a),b),c), si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate. Diversamente, qualora siano state prestate garanzie fidejussorie 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.

#### ***Art. 3.2 - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali***

*(Art. 196 L.R. 65/2014 e smi)*

Nei casi di incrementi volumetrici, comunque denominati, realizzati in sopraelevazione o comunque non comportanti ampliamento dell'area di sedime del fabbricato, eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, il Comune provvede ai sensi dell'articolo 199 così come per aumenti di superficie calpestabile realizzati all'interno dell'involucro edilizio previsto dal permesso di costruire.

***Art. 3.3 - Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali***

**(Art. 199 L.R. 65/2014 e smi)**

- ***Art. 3.3.1 - Art. 199 comma 2 L.R. 65/2014***

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 triplo dell’aumento di valore venale dell’immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell’Ufficio Tecnico comunale ai sensi e con le modalità stabilite dall’ Art.2 del presente regolamento.

La sanzione pecuniaria di cui al presente comma è in ogni caso irrogata in misura non inferiore a euro 1.032,00.

- ***Art. 3.3.2 - Art. 199 comma 3 L.R. 65/2014***

L’importo delle sanzioni forfettarie, così come previste dall’ Art. 199 c. 3, è determinato in base alla “Tabella A - Sanzioni Forfettarie Art.199 c.3 “ che scagliona l’importo della sanzione in funzione delle opere abusivamente eseguite.

La consistenza di queste ultime dovrà essere desunta sulla base di perizia (prezzi unitari del Bollettino degli Ingegneri riferiti alla data di presentazione dell’Accertamento di conformità) prodotta per conto degli interessati da un Tecnico abilitato e allegata a corredo dell’istanza.

È comunque fatta salva la determinazione della sanzione nella misura minima prevista dalla legge.

La presente disposizione si applica anche agli interventi di Ristrutturazione Edilizia disciplinati dall’Art. 134 c.2 L.R. 65/2014 eseguiti in assenza di SCIA, in Totale difformità dalla stessa o con Variazioni Essenziali.

Le sanzioni sono determinate sulla base di scaglioni individuati nella seguente Tabella A - Sanzioni Forfettarie Art.199 c.3

TABELLA A - SANZIONI FORFETTARIE		
ART. 199 comma 3 L.R. 65/2014		
<i>Importo della Perizia</i>		<i>Sanzione</i>
>	<b>s</b>	
<b>€ 0</b>	<b>€. 5.000</b>	<b>€. 1.032,00</b>
<b>€. 5.000</b>	<b>€. 10.000</b>	<b>€. 1.549,00</b>
<b>€. 10.000</b>	<b>€. 15.000</b>	<b>€. 2.065,00</b>
<b>€. 15.000</b>	<b>€. 20.000</b>	<b>€. 2.582,00</b>
<b>€. 20.000</b>	<b>€. 25.000</b>	<b>€. 3.098,00</b>
<b>€. 25.000</b>	<b>€. 30.000</b>	<b>€. 3.615,00</b>
<b>€. 30.000</b>	<b>€. 35.000</b>	<b>€. 4.131,00</b>
<b>€. 35.000</b>	<b>€. 40.000</b>	<b>€. 4.648,00</b>
<b>€. 40.000</b>	<b>€. 45.000</b>	<b>€. 5.164,00</b>
<b>€. 45.000</b>	<b>€. 50.000</b>	<b>€. 5.681,00</b>
<b>€. 50.000</b>	<b>€. 55.000</b>	<b>€. 6.197,00</b>
<b>€. 55.000</b>	<b>€. 60.000</b>	<b>€. 6.713,00</b>
<b>€ 60.000</b>	<b>€. 65.000</b>	<b>€. 7.230,00</b>
<b>€. 65.000</b>	<b>€. 70.000</b>	<b>€. 7.746,00</b>
<b>€. 70.000</b>	<b>€. 75.000</b>	<b>€. 8.263,00</b>
<b>€. 75.000</b>	<b>€. 80.000</b>	<b>€. 8.779,00</b>
<b>€. 80.000</b>	<b>€. 85.000</b>	<b>€. 9.296,00</b>
<b>€. 85.000</b>	<b>€. 90.000</b>	<b>€. 9.812,00</b>
<b>Oltre € 90.000</b>		<b>€. 10.329,00</b>

***Art. 3.4 -Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa***

***(Art. 200 L.R. 65/2014 e smi)***

**- *Art. 3.4.1 - Art. 200 c.1 e c.6 L.R. 65/2014 e smi***

Richiamato il dispositivo di cui all'Art. 200 L.R. 65/2014 e smi, l'esecuzione degli interventi ed opere in assenza di SCIA o in difformità da essa comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'Ufficio Tecnico comunale ai sensi e con le modalità stabilite dall'Art.2 del presente regolamento conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a euro 1.032,00 qualora tali interventi ed opere non risultino difformi rispetto alle norme urbanistiche o alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali adottati o approvati o dei regolamenti edilizi, oppure dalla disciplina di cui all'articolo 98 L.R. 65/2014

**- *Art. 3.4.2 - Art. 200 c.5 L.R. 65/2014 e smi***

Nei casi in cui gli interventi e le opere realizzati in assenza di SCIA o in difformità da essa risultino eseguiti su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché da altre norme urbanistiche vigenti e incidano sui beni oggetto di tutela, l'importo delle sanzioni forfettarie, così come previste dagli artt. 200 c. 5, è determinato in base alla "Tabella B - Sanzioni Forfettarie Art.200 c.5" che disciplina l'importo graduale della sanzione in funzione delle opere abusivamente eseguite.

La consistenza di queste ultime dovrà essere desunta sulla base di perizia (prezzi unitari del Bollettino degli Ingegneri riferiti alla data di presentazione dell'accertamento di conformità) prodotta per conto degli interessati da un tecnico abilitato e allegata a corredo dell'istanza.

È comunque fatta salva la determinazione della sanzione nella misura minima prevista dalla legge.

Le sanzioni sono determinate sulla base di scaglioni individuati nella seguente Tabella B - Sanzioni Forfettarie Art.200 c.5

**TABELLA B - SANZIONI FORFETTARIE**

**ART. 200 comma 5 L.R. 65/2014**

<i>Importo della Perizia</i>	<i>Sanzione</i>
>	<b>€</b>
<b>€ 0</b>	<b>€. 5.000</b>
<b>€. 5.000</b>	<b>€. 10.000</b>
<b>€. 10.000</b>	<b>€. 15.000</b>
<b>€. 15.000</b>	<b>€. 20.000</b>
<b>€. 20.000</b>	<b>€. 25.000</b>
<b>€. 25.000</b>	<b>€. 30.000</b>
<b>€. 30.000</b>	<b>€. 35.000</b>
<b>€. 35.000</b>	<b>€. 40.000</b>
<b>€. 40.000</b>	<b>€. 45.000</b>
<b>€. 45.000</b>	<b>€. 50.000</b>
<b>€. 50.000</b>	<b>€. 55.000</b>
<b>€. 55.000</b>	<b>€. 60.000</b>
<b>€. 60.000</b>	<b>€. 65.000</b>
<b>€. 65.000</b>	<b>€. 70.000</b>
<b>€. 70.000</b>	<b>€. 75.000</b>
<b>€. 75.000</b>	<b>€. 80.000</b>
<b>€. 80.000</b>	<b>€. 85.000</b>
<b>€. 85.000</b>	<b>€. 90.000</b>
<b>Oltre € 90.000</b>	<b>€. 20.658,00</b>

- ***Art. 3.4.3 - Art. 200 c.6 ter L.R. 65/2014 e smi***

Nel caso di mancata ottemperanza all'ordinanza relativa alla cessazione dell'utilizzo difforme della destinazione d'uso di immobili di cui al comma 6 bis Art. 200 L.R. 65/2014, la sanzione amministrativa pecuniaria, prevista dal comma 6 ter dello stesso Articolo, avente per legge importo compreso fra i 1032.00 € ed i 5164.00 €, verrà quantificata mediante determina dirigenziale basata sulla quantità di superficie difformemente utilizzata e sul tipo di attività svolta in difformità all'interno di tale superficie.

***Art. 3.5 -Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni - Art. 201 L.R. 65/2014***

- ***Art. 3.5.1 - Art. 201 c.2 L.R. 65/2014 e smi***

Nei casi in cui, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'Ufficio Tecnico comunale la demolizione o rimozione delle opere abusive in contrasto con gli strumenti urbanistici non sia possibile, il Comune applica una sanzione pari al triplo dell'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'Ufficio Tecnico comunale ai sensi e con le modalità stabilite dall' Art.2 del presente regolamento.

La sanzione pecuniaria di cui al presente comma è in ogni caso irrogata in misura non inferiore a euro 1.032,00.

- ***Art. 3.5.2 - Art. 201 c.2 ter L.R. 65/2014 e smi***

Nel caso di mancata ottemperanza all'ordinanza relativa alla cessazione dell'utilizzo difforme della destinazione d'uso di immobili di cui al comma 2 bis Art. 202 L.R. 65/2014, la sanzione amministrativa pecuniaria, prevista dal comma 2 ter dello stesso Articolo, avente per legge importo compreso fra i 500.00 € ed i 2000.00 €, verrà quantificata mediante determina dirigenziale basata sulla quantità di superficie difformemente utilizzata e sul tipo di attività svolta in difformità all'interno di tale superficie.

***Art. 3.6 - Regolarizzazione della SCIA o mancata dichiarazione attinente a variazioni catastali***

***(Art. 203 L.R. 65/2014 e smi)***

***- Art. 3.6.1 - Art. 203 c.1 L.R. 65/2014 e smi***

La mancata regolarizzazione della SCIA nel termine assegnato ai sensi dell'articolo 145, comma 8, L.R. 65/2014, comporta l'applicazione della sanzione pecunaria di euro 516,00. In caso di SCIA presentata per gli interventi di cui all'articolo 134, commi 2 e 2 ter, la sanzione è di euro 1.032,00.

***- Art. 3.6.1 - Art. 203 c.2 L.R. 65/2014 e smi***

La mancata comunicazione degli estremi dell'avvenuta presentazione della variazione catastale oppure della dichiarazione di cui all'articolo 145, comma 10, L.R. 65/2014, comporta l'applicazione della sanzione di euro 516,00.

***Art. 3.7 - Annullamento del Permesso di Costruire***

***(Art. 204 L.R. 65/2014 e smi)***

***- Art. 3.7.1 - Art. 204 c.2 e 3 e 4 bis L.R. 65/2014 e smi***

La valutazione del valore venale delle opere abusivamente eseguite è compiuta dall'Ufficio Tecnico comunale ai sensi e con le modalità stabilite dall'art.2 del presente regolamento e comunque in misura non inferiore a euro 1.032,00.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 134, commi 2 e 2 ter, L.R. 65/2014, in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo.

***Art. 3.8 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire***

**(Art. 206 L.R. 65/2014 e smi)**

**- Art. 3.8.1 - Art. 206 c.2 e 3 65/2014 e smi**

Sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall’Ufficio Tecnico comunale, qualora la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Comune applica una sanzione pari al triplo dell’aumento del valore venale dell’immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusivamente eseguite, valutato dall’Ufficio Tecnico comunale ai sensi e con le modalità stabilite dall’Art.2 del presente regolamento e comunque in misura non inferiore a euro 1.032,00.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all’articolo 134, commi 2 e 2 ter, L.R. 65/2014, in caso di accertamento dell’inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo.

***Art. 3.9 - Regolarizzazione di interventi realizzati in parziale difformità da titoli anteriori al 30/01/1977***

**(Art. 206 bis L.R. 65/2014 e smi)**

**- Art. 3.9.1 - Art. 206 bis c. 3 65/2014 e smi**

Il responsabile dell’abuso o il proprietario dell’immobile possono regolarizzare l’intervento mediante presentazione di una SCIA e il pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile valutato dall’Ufficio Tecnico comunale ai sensi e con le modalità stabilite dall’art. 2 del presente regolamento, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.238,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro.

Le sanzioni sono determinate sulla base di scaglioni individuati nella seguente Tabella C - Sanzioni Forfettarie Art. 206 bis c.3

TABELLA C - SANZIONI FORFETTARIE		
ART. 206 bis comma 3 L.R. 65/2014		
<i>Importo della Perizia</i>		<i>Sanzione</i>
>	<b>s</b>	
<b>€ 0</b>	<b>€. 5.000</b>	<b>€. 1.238,00</b>
<b>€. 5.000</b>	<b>€. 10.000</b>	<b>€. 1.549,00</b>
<b>€. 10.000</b>	<b>€. 15.000</b>	<b>€. 2.065,00</b>
<b>€. 15.000</b>	<b>€. 20.000</b>	<b>€. 2.582,00</b>
<b>€. 20.000</b>	<b>€. 25.000</b>	<b>€. 3.098,00</b>
<b>€. 25.000</b>	<b>€. 30.000</b>	<b>€. 3.615,00</b>
<b>€. 30.000</b>	<b>€. 35.000</b>	<b>€. 4.131,00</b>
<b>€. 35.000</b>	<b>€. 40.000</b>	<b>€. 4.648,00</b>
<b>€. 40.000</b>	<b>€. 45.000</b>	<b>€. 5.164,00</b>
<b>€. 45.000</b>	<b>€. 50.000</b>	<b>€. 5.681,00</b>
<b>€. 50.000</b>	<b>€. 55.000</b>	<b>€. 6.197,00</b>
<b>€. 55.000</b>	<b>€. 60.000</b>	<b>€. 6.713,00</b>
<b>€ 60.000</b>	<b>€. 65.000</b>	<b>€. 7.230,00</b>
<b>€. 65.000</b>	<b>€. 70.000</b>	<b>€. 7.746,00</b>
<b>€. 70.000</b>	<b>€. 75.000</b>	<b>€. 8.263,00</b>
<b>€. 75.000</b>	<b>€. 80.000</b>	<b>€. 8.779,00</b>
<b>€. 80.000</b>	<b>€. 85.000</b>	<b>€. 9.296,00</b>
<b>€. 85.000</b>	<b>€. 90.000</b>	<b>€. 9.812,00</b>
<b>Oltre € 90.000</b>		<b>€. 10.328,00</b>

***Art. 3.10 - 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***

*(Art. 209 L.R. 65/2014 e smi)*

- ***Art. 3.10.1 - Art. 209 c. 4 - 6 - 8 L.R. 65/2014 e smi***

Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al doppio contributo di costruzione, e comunque in misura non inferiore ad euro 1.032,00. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi realizzati in totale difformità dalla SCIA alternativa al permesso di costruire nelle ipotesi di cui all'articolo 134, commi 2 e 2 ter della L.R. 65/2014.

***Art. 3.11 - Accertamento di conformità per altri interventi abusivi***

*(Art. 209 bis L.R. 65/2014 e smi)*

- ***Art. 3.11.1 - Art. 209 bis c. 9 L.R. 65/2014 e smi***

Il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al contributo di costruzione incrementata del 20 per cento, in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 206, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 197 della L.R. 65/2014 nonchè incrementato del versamento dello stesso contributo di costruzione che sarebbe stato corrisposto in caso di presentazione di domanda, se dovuto, maggiorato del 20 per cento.

L'importo dell'oblazione non può comunque essere inferiore a euro 1.238,00.

Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.

In tali casi l'importo dell'oblazione non può comunque essere inferiore a euro 1.032,00.

- ***Art. 3.11.2 - Art. 209 bis c. 10 L.R. 65/2014 e smi***

La SCIA in Sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'Ufficio Tecnico comunale ai sensi e con le modalità stabilite dall'Art. 2 del presente regolamento, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, di importo non inferiore a 1.238,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro qualora l'intervento sia eseguito in assenza della SCIA o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 135 L.R. 65/2014 e parametrata sui valori indicati nella successiva Tab.D.

Qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della SCIA in misura non inferiore a 1.032,00 euro e non superiore a 5.164,00 euro e parametrata sui valori indicati nella successiva Tab.E.

<b>TABELLA D - SANZIONI FORFETTARIE</b>		
<b>ART. 209 bis comma 10 L.R. 65/2014</b>		
<i>Importo della Perizia</i>		<i>Sanzione</i>
>	<b>s</b>	
<b>€ 0</b>	<b>€. 5.000</b>	<b>€. 1.238,00</b>
<b>€. 5.000</b>	<b>€. 10.000</b>	<b>€. 1.549,00</b>
<b>€. 10.000</b>	<b>€. 15.000</b>	<b>€. 2.065,00</b>
<b>€. 15.000</b>	<b>€. 20.000</b>	<b>€. 2.582,00</b>
<b>€. 20.000</b>	<b>€. 25.000</b>	<b>€. 3.098,00</b>
<b>€. 25.000</b>	<b>€. 30.000</b>	<b>€. 3.615,00</b>
<b>€. 30.000</b>	<b>€. 35.000</b>	<b>€. 4.131,00</b>
<b>€. 35.000</b>	<b>€. 40.000</b>	<b>€. 4.648,00</b>
<b>€. 40.000</b>	<b>€. 45.000</b>	<b>€. 5.164,00</b>
<b>€. 45.000</b>	<b>€. 50.000</b>	<b>€. 5.681,00</b>
<b>€. 50.000</b>	<b>€. 55.000</b>	<b>€. 6.197,00</b>

<b>€. 55.000</b>	<b>€. 60.000</b>	<b>€. 6.713,00</b>
<b>€ 60.000</b>	<b>€. 65.000</b>	<b>€. 7.230,00</b>
<b>€. 65.000</b>	<b>€. 70.000</b>	<b>€. 7.746,00</b>
<b>€. 70.000</b>	<b>€. 75.000</b>	<b>€. 8.263,00</b>
<b>€. 75.000</b>	<b>€. 80.000</b>	<b>€. 8.779,00</b>
<b>€. 80.000</b>	<b>€. 85.000</b>	<b>€. 9.296,00</b>
<b>€. 85.000</b>	<b>€. 90.000</b>	<b>€. 9.812,00</b>
<b>Oltre € 90.000</b>		<b>€. 10.328,00</b>

<b>TABELLA E - SANZIONI FORFETTARIE</b>		
<b>ART. 209 bis comma 10 L.R. 65/2014</b>		
<i>Importo della Perizia</i>		<i>Sanzione</i>
>	<b>s</b>	
<b>€ 0</b>	<b>€. 5.000</b>	<b>€. 1.032,00</b>
<b>€. 5.000</b>	<b>€. 10.000</b>	<b>€. 1.248,00</b>
<b>€. 10.000</b>	<b>€. 15.000</b>	<b>€. 1.587,00</b>
<b>€. 15.000</b>	<b>€. 20.000</b>	<b>€. 1.925,00</b>
<b>€. 20.000</b>	<b>€. 25.000</b>	<b>€. 2.388,00</b>
<b>€. 25.000</b>	<b>€. 30.000</b>	<b>€. 2.851,00</b>
<b>€. 30.000</b>	<b>€. 35.000</b>	<b>€. 3.313,00</b>
<b>€. 35.000</b>	<b>€. 40.000</b>	<b>€. 3.776,00</b>
<b>€. 40.000</b>	<b>€. 45.000</b>	<b>€. 4.239,00</b>
<b>€. 45.000</b>	<b>€. 50.000</b>	<b>€. 4.701,00</b>
<b>oltre €. 50.000</b>	-	<b>€. 5.164,00</b>

***Art. 3.12 - Sanzioni amministrative di cui all'Art. 141 L.R. 65/2014***

***(Art. 215 L.R. 65/2014 e smi)***

**- *Art. 3.12.1 - Art. 215 L.R. 65/2014 e smi (Mancata realizzazione dell'ETC)***

La mancata realizzazione delle misure di cui all'articolo 141, comma 13 L.R. 65/2014 oppure la loro realizzazione difforme dalle modalità indicate nel regolamento di cui all'articolo 141, comma 15, comporta:

a) l'irrogazione di una sanzione amministrativa pecuniaria, ai soggetti solidalmente responsabili individuati e definiti al C.3 Art. 215 L.R. 65/2014, in misura pari ad euro 9,00 per metro quadrato di prospetto, da calcolarsi sulla superficie complessiva delle facciate del fabbricato, comprese quelle rivolte su chiostrine o cortili interni.

Ai fini del calcolo si considerano le sole facciate sottostanti la porzione di copertura interessata dall'intervento;

b) la prescrizione diretta a conformarsi, entro un termine da essa fissato, alle disposizioni recate dal regolamento di cui all'articolo 141, comma 15 L.R. 65/2014.

La mancata ottemperanza alla prescrizione di cui alla lettera b), entro il termine in essa fissato, o in quello prorogato, comporterà l'irrogazione della sanzione pecuniaria in misura doppia rispetto a quanto precedentemente stabilito.

**- *Art. 3.12.2 - Art. 141 c 14 L.R. 65/2014 e smi***

relativamente alla CILA, la mancata previsione delle misure di cui al comma 13 dell'Art. 141 L.R. 65/2014, comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria da euro 516,00 a euro 1.000,00 determinata in base alle dimensioni della copertura ed alla quota della stessa rispetto al piano di campagna ove ricade l'immobile.

*Art. 4 – Sanzioni per ritardato deposito di Attestazione di Agibilità dei fabbricati*

*(Art.149 L.R. 65/2014 e smi)*

Ai sensi dell'Art. 24 D.P.R. 380/2001 e Art. 149 L.R. 65/2014 entro 15 gg dalla Comunicazione di Fine lavori deve essere depositata l'Attestazione Asseverata di Agibilità. Il Comma 3 bis dell'Art. 149 specifica che in caso di mancato deposito la sanzione amministrativa pecuniaria prevista va da un importo minimo di Euro 100,00 ad un importo massimo di Euro 500,00 così scaglionato:

- Sanzione di euro 100 per depositi effettuati oltre i limiti di legge ed entro 6 mesi dal deposito della Comunicazione di Fine Lavori;
- Sanzione di euro 200 per depositi effettuati oltre 6 mesi ed entro 1 anno dal deposito della Comunicazione di Fine Lavori;
- Sanzione di euro 350 per depositi effettuati oltre 1 anno ed entro 3 anni dal deposito della Comunicazione di Fine Lavori;
- Sanzione di euro 500 per depositi effettuati oltre 3 anni dal deposito della Comunicazione di Fine Lavori;

DEPOSITO ATTESTAZIONE ASSEVERATA AGIBILITA' A SEGUITO DI COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI OLTRE I TERMINI DI LEGGE (15GG)	SANZIONE AMMINISTRATIVA PECUNIARIA EX ART. 149 L.R. 65/2014 e ART 24 DPR 380/2001
OLTRE 15 GG ED ENTRO 6 MESI	EURO 100,00
OLTRE 6 MESI ED ENTRO 1 ANNO	EURO 200,00
OLTRE 1 ANNO ED ENTRO 3 ANNI	EURO 350,00
OLTRE 3 ANNI	EURO 500,00

### ***Art. 5 – Sanzioni per mancata o ritardata comunicazione di ultimazione dei lavori***

La mancata o ritardata comunicazione dell'ultimazione dei lavori relativa ad interventi soggetti a Permesso di Costruire e/o SCIA nel termine di 30 giorni dalla effettiva data di ultimazione dei lavori ovvero dalla data di validità del titolo edilizio, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di 500,00 Euro al titolare della pratica edilizia o loro aventi causa.

Nel caso in cui il richiedente comunichi la fine delle lavorazioni in forma parziale, ovvero ancorchè carente di alcune delle certificazioni previste, entro i termini allegando dichiarazione motivata del ritardo ed asseverata con impegno al deposito della documentazione mancante nel minor tempo possibile, non verrà applicata la sanzione.

Diversamente per chi presenti la comunicazione di fine lavori in forma tardiva e senza giustificati motivi troverà applicazione la sanzione di cui al primo periodo e si dovrà procedere alla presentazione di idoneo titolo abilitativo a perfezionamento del Titolo non concluso.

***Allegato C del DPR 138/98, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla legge 662/96".***

**Criteri generali**

- 1.** Nella determinazione della superficie catastale delle unita' immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- 2.** La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
- 3.** La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- 4.** La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

**Criteri per i gruppi "R" e "P"**

- 1.** Per le unita' immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
  - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
  - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);  
del 25 per cento qualora non comunicanti;
  - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unita' immobiliare, computata nella misura:del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);  
del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unita' immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze e' computata nella misura del 10 per cento;

- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unita' immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unita' immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie e' da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie

catastale di cui alla lettera a). Per le unita' immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

**2.** La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 e' computata nella misura del 50 per cento.

**3.** Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalita' dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla meta' della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

### **Criteri per il gruppo "T"**

**1.** Per le unita' immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale e' data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unita' immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unita' immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

**2.** Per le unita' immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.