



Comune di Campi Bisenzio

Città Metropolitana di Firenze

ALLEGATO A

**Criteria e modalità
applicative del
calcolo delle sanzioni
in materia
urbanistico-edilizia
ed in materia
paesaggistica**



Aprile 2025

CRITERI E MODALITÀ APPLICATIVE DEL CALCOLO DELLE SANZIONI IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA ED IN MATERIA PAESAGGISTICA

1. Premessa

Fatte salve le altre tipologie di sanzioni previste dalla normativa vigente, il presente allegato disciplina le sanzioni amministrative pecuniarie relative all'attività URBANISTICA/EDILIZIA, i criteri e le modalità di applicazione alle diverse fattispecie di sanzionamento di cui all'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 "Codice del Paesaggio", nonché le competenze del Comune in materia di abusi edilizi a protezione delle bellezze naturali nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

Le Sanzioni (da determinare ed applicare a seguito di attività di vigilanza ed a seguito di presentazione di istanza di Attestazione di Conformità, P.D.C. in Sanatoria oppure S.C.I.A. in Sanatoria) si suddividono in due tipologie in base alla L.R. n. 65/2014 e in base al T.U. Edilizia, D.P.R. n. 380/2001:

A) **Sanzione relativa all'aumento del Valore Venale** dell'immobile, da applicarsi in caso di difformità rilevate durante l'attività di verifica dell'Ufficio Edilizia Privata, oppure quando sia accertata l'impossibilità di ripristino. Questa tipologia di sanzione è prevista nei seguenti articoli:

	Tipologia	D.P.R. 380/2001	L.R. 65/2014
(3)	Ristrutturazioni in assenza o in totale difformità	art. 33 c. 2	art. 199 c. 2
(4)	Interventi in Parziale difformità	art. 34	art. 206 c. 2
(5)	Sanzioni per Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali	art. 36-bis c. 5	
(6)	Sanzioni per Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali. Interventi in difformità/assenza di Autorizzazione Paesaggistica	art. 36-bis c. 5-ter	art. 209 c. 8
(7)	Interventi in assenza di S.C.I.A.	art. 37 c. 1	art. 200 c. 1 e c. 6
(8)	Interventi di Attività Edilizia Libera in assenza di comunicazione NON CONFORMI		art. 201 c. 2
(9)	Interventi P.D.C. Annullato	art. 38	art. 204

B) **Sanzione in misura forfettaria**, da applicarsi quando le irregolarità non hanno determinato incremento di superficie e/o di volume, né hanno comportato mutamento di destinazione d'uso:

	Tipologia	D.P.R. 380/2001	L.R. 65/2014
(10)	C.I.L.A. tardiva		art. 136 c. 6
(11)	Mancata agibilità		art. 149 c. 3
(12)	Mancata regolarizzazione della S.C.I.A.		art. 203
(13)	Sanzioni per Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità	art. 36	art. 209 c. 5
(14)	Sanzioni relative all'esecuzione dei lavori		

Si precisa che in caso di contrasto fra le disposizioni del presente regolamento e le disposizioni di legge, anche regolamentari e/o interpretative, che dovessero sopravvenire nelle medesime materie, il Comune applicherà la normativa vigente.

L'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come prodotto tra la Superficie Convenzionale (Sc) in aumento, per il Valore Unitario Medio (Vm) ovvero: **Vv = Sc x Vm**.

La sanzione del doppio o del triplo del Valore Venale, ai sensi di legge, viene applicata all'incremento di Valore Venale (Vv) così calcolato.

La sanzione minima, ai sensi di legge, è quantificata in ogni caso in misura non inferiore a € 1.000,00.

Nelle istanze di sanatoria che intendono regolarizzare abusi di tipologia diversa, diversa epoca di realizzazione etc., si devono suddividere gli elaborati dei vari stati (Legittimo-Rilievo-Sovrapposto) per "epoca di abuso"; per ogni abuso deve essere dichiarata l'epoca dell'abuso, la vigenza o meno di un titolo abilitativo (che determina la qualificazione in assenza/in difformità), gli estremi di legge per la sanabilità e la relativa sanzione prevista dalla legge.

L'importo dovuto sarà la somma delle sanzioni determinate come sopra.

2. Determinazione del Valore Venale e relativa sanzione

Sarà adottata la procedura di calcolo che faccia riferimento ai criteri di valutazione utilizzati dall'Agenzia del Territorio in forza del Decreto Legislativo del 30 Luglio 1999, n. 300 (comma 3, art. 64), che, al fine di determinare l'incremento di valore degli immobili, riprende i parametri dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), rilevabili, in via telematica, attraverso la consultazione del sito Internet (www.agenziaentrate.gov.it), e costantemente aggiornati.

L'utilizzo dei valori stabiliti dall'O.M.I., al fine di determinare il valore venale di un immobile, deve peraltro intendersi come criterio ordinario di stima applicabile ad immobili, definibili anch'essi come "ordinari": questo non esclude comunque che, in casi specifici che esulino dalla suddetta ordinarietà, possano essere applicati, su iniziativa dell'Ufficio Tecnico Comunale o su istanza dell'interessato, criteri diversi, derivanti dalla redazione di una puntuale e dettagliata perizia di stima giurata, da parte di un tecnico abilitato e finalizzata a stabilire l'effettivo incremento del valore di mercato dell'immobile interessato dalla realizzazione di opere abusive.

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

Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Valore di 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).

Microzona Catastale con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il NCU (Nuovo Catasto Urbano) in conseguenza degli interventi eseguiti.

Superficie Convenzionale (Sc): è pari alla Superficie Edificabile (Se) dell'unità immobiliare, o, in caso di interventi parziali, alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione. E' rettificata in base al Coefficiente in funzione della categoria di vano, indicato di seguito (superficie in aumento / cambio d'uso).

Coefficiente di rettifica del valore di mercato: è il coefficiente da applicare esclusivamente al Valore di mercato, in funzione della tipologia di intervento eseguito; decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore iniziale in base allo stato di conservazione dell'immobile e degli interventi necessari per raggiungere il valore di mercato attuale:

- Nuova edificazione, anche a seguito di demolizione **coeff. 0,10**
- Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con pari SE, Volume lordo e sagoma **coeff. 0,30**
- Ristrutturazione edilizia anche con recupero di superfici all'interno della sagoma **coeff. 0,60**
- Ristrutturazione edilizia su immobili vincolati ai sensi del D'Lgs' n. 42/04 **coeff. 0,90.**

Tali coefficienti sono maggiorati di un valore pari a **0,1** nei casi di opere conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento della definizione dell'istanza.

I vani o le porzioni di vano di altezza inferiore a 1,80 devono essere calcolati al 30 % del valore.

Coefficiente in funzione della categoria di vano: è il coefficiente da applicare ai singoli vani in funzione della loro categoria:

- locali primari / di supporto **coeff. 1,00**
- locali di servizio / accessori **coeff. 0,50**
- spazi scoperti non richiusi **coeff. 0,25**
- locali primari / di supporto **coeff. 0,15.**

Valore Unitario Medio (Vm): espresso in €/mq è il prodotto tra il valore di mercato medio dedotto dalle tabelle O.M.I., moltiplicato il coefficiente di rettifica.

3. Sanzione per Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità

art. 33 T.U. Edilizia

*2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al **doppio dell'aumento di valore dell'immobile**, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla Legge 27 luglio 1978, n. 392, e con riferimento all'ultimo costo di*

produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al **doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile**, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

art. 199 L.R.T. n. 65/2014

2. 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 dell'aumento di valore venale dell'immobile**, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale. La sanzione pecuniaria di cui al presente comma è in ogni caso in misura **non inferiore a euro 1.000,00**.

4. Sanzione per Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

art. 34 T.U. Edilizia

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al **triplo del costo di produzione**, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al **triplo del valore venale**, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Art. 206, c. 2, L.R.T. n. 65/2014

2. Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pari al **doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile** conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00.

3. Le sanzioni previste dal presente articolo si applicano anche agli interventi e alle opere di cui all'articolo 134, commi 2 e 2 ter, eseguiti in parziale difformità dalla S.C.I.A..

5. Sanzioni per Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

In caso si interventi assoggettati a P.D.C.:

art. 36-bis, c. 5, T.U. Edilizia

a) pari al **doppio del contributo di costruzione** ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, **incrementato del 20 per cento** in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. 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.

In caso si interventi assoggettati a S.C.I.A.:

art. 36-bis c. 5 T.U. Edilizia

a) pari al **doppio dell'aumento del valore venale** dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, **non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro** ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura **non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro** ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Poiché l'aumento di valore venale di cui ai punti precedenti si può calcolare solo laddove vi sia aumento di SE, ovvero mutamento d'uso, per tutti gli altri interventi si utilizza la tabella sottostante.

L.R.T. 65/2014	Parziale difformità Dal TITOLO		Assenza di TITOLO Totale difformità Variazioni essenziali	
	Doppia Conformità	Conformità Asimmetrica	Doppia Conformità	Conformità Asimmetrica
Interventi gratuiti art. 188, c. 1, lett. a), b)	2.582,00 €	3.098,00 €	4.131,00 €	5.164,00 €
Interventi gratuiti art. 188, c. 1, lett. d) posto auto	1.032,00 €	1.238,00 €	1.651,00 €	2.064,00 €
Interventi gratuiti art. 188, c. 1, lett. d) posto auto in autorimessa	2.582,00 €	3.098,00 €	4.131,00 €	5.164,00 €
Art. 134, c. 1, lett. b-bis), b-ter) a manufatto	1.290,00 €	1.548,00 €	2.065,00 €	2.582,00 €
Art. 134, c. 1, lett. d), e), m) ad impianto	2.582,00 €	3.098,00 €	4.131,00 €	5.164,00 €
Art. 135, c. 2, lett. a) Superamento barriere	516,00 €	620,00 €	825,00 €	1.032,00 €
Art. 135, c. 2, lett. b) Manutenzione straordinaria	1.032,00 €	1.238,00 €	1.560,00 €	1.950,00 €
Art. 135, c. 2, lett. c) Restauro e risanamento	1.590,00 €	1.908,00 €	2.232,00 €	2.790,00 €
Art. 135, c. 2, lett. d) Ristrutturazione edilizia	2.582,00 €	3.098,00 €	4.131,00 €	5.164,00 €
Art. 135, c. 2, lett. e) Manufatti pertinenziali	1.549,00 €	1858,00 €	2.478,00 €	3.098,00 €
Art. 135, c. 2, lett. e-ter) Demolizioni	1.032,00 €	-	2.064,00 €	-
Art. 135, c. 2 lett. h) a manufatto	1.032,00 €	1.238,00 €	1.651,00 €	2.064,00 €
Art. 135, c. 2, lett. i) antincedio	2.582,00 €	-	3.098,00 €	-
Art. 135, c. 3-bis, Rinnovabili	1.032,00 €	1.238,00 €	1.560,00 €	1.950,00 €

6. Sanzioni per Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali in caso di interventi in assenza/difformità dall'Autorizzazione Paesaggistica

Qualora gli interventi siano eseguiti in assenza o in difformità dall'Autorizzazione Paesaggistica:

art. 36-bis, c. 5-bis, T.U. Edilizia

5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al **maggiore**

importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

art. 209, c. 8, L.R.T. n. 65/2014

L'avente titolo può ottenere la sanatoria ai sensi del presente articolo, per opere eseguite su immobili o aree soggetti a tutela paesaggistica ai sensi della parte III del Codice, esclusivamente a seguito della irrogazione delle sanzioni pecuniarie previste dall'articolo 167 del Codice medesimo.

La seguente tabella definisce le sanzioni riferite alle diverse specificità di opere eseguite, al rapporto tra danno arrecato e profitto conseguito e alla tipologia di edificio, storico o recente. Per edifici storici si intendono tutti quegli edifici che.

Let.	CASISTICHE ART. 167, COMMA 4, D.LGS. n. 42/2004					
a)	Lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati					
a1)	Realizzazione di logge e balconi e/o portici rientranti nella casistica di cui al punto 2. della Circolare MIBAC n. 33/2009	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Edificio recente</th> <th>Edificio storico</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30,00 €/mq</td> <td>50,00 €/mq</td> </tr> </tbody> </table>	Edificio recente	Edificio storico	30,00 €/mq	50,00 €/mq
Edificio recente	Edificio storico					
30,00 €/mq	50,00 €/mq					
a2)	Realizzazione di volumi tecnici	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Edificio recente</th> <th>Edificio/pertinenza storico</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>25,00 €/mc</td> <td>45,00 €/mc</td> </tr> </tbody> </table>	Edificio recente	Edificio/pertinenza storico	25,00 €/mc	45,00 €/mc
Edificio recente	Edificio/pertinenza storico					
25,00 €/mc	45,00 €/mc					
a3)	Opere comportanti variazioni alla sagoma del fabbricato	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Edificio recente</th> <th>Edificio storico</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>€ 1.000,00</td> <td>€ 1.500,00</td> </tr> </tbody> </table>	Edificio recente	Edificio storico	€ 1.000,00	€ 1.500,00
Edificio recente	Edificio storico					
€ 1.000,00	€ 1.500,00					
a4)	Opere comportanti variazioni ai prospetti del fabbricato	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Edificio recente</th> <th>Edificio storico</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>€ 800,00</td> <td>€ 1.200,00</td> </tr> </tbody> </table>	Edificio recente	Edificio storico	€ 800,00	€ 1.200,00
Edificio recente	Edificio storico					
€ 800,00	€ 1.200,00					
a5)	Installazione di pannelli solari, fotovoltaici o altre tipologie inerenti la produzione di energia da fonti rinnovabili su copertura esistente o a terra	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Edificio/pertinenza recente</th> <th>Edificio/pertinenza storico</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>€ 800,00</td> <td>€ 1.200,00</td> </tr> </tbody> </table>	Edificio/pertinenza recente	Edificio/pertinenza storico	€ 800,00	€ 1.200,00
Edificio/pertinenza recente	Edificio/pertinenza storico					
€ 800,00	€ 1.200,00					
a6)	Opere comportanti variazioni alle sistemazioni esterne del fabbricato (recinzioni, pavimentazioni, muri di confine, cancellate in genere e loro modificazione dei materiali e della tipologia).	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Edificio recente</th> <th>Edificio storico</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>€ 1.000,00</td> <td>€ 2.000,00</td> </tr> </tbody> </table>	Edificio recente	Edificio storico	€ 1.000,00	€ 2.000,00
Edificio recente	Edificio storico					
€ 1.000,00	€ 2.000,00					
a7)	Realizzazione di piscine (superficie comprensiva delle opere di finitura quali pavimentazioni)	35,00 €/mq				
a8)	Realizzazione di campi sportivi (tennis, calcio o simili)	10,00 €/mq				
a9)	Realizzazione di muri di sostegno e/o contenimento con tecniche di ingegneria naturalistica o muri a secco	35,00 €/mq di prospetto con importo minimo di € 1.000				
a10)	Realizzazione di muri di sostegno e/o contenimento con tecniche diverse dal punto a9	65,00 €/mq di prospetto				
a11)	Movimenti di terra connessi all'utilizzo di aree : - per volumi inferiori a mc 20 - per volumi compresi fra 20 mc e 200 mc - per volumi maggiori di 200 mc	<20 mc = € 1.000,00 >20 mc <200 mc = € 2.500,00 >200 mc = € 2.500,00 + 15,00 €/mc in più realizzato				
a12)	Realizzazione di depositi di merci o di materiali, realiz-	<150 mq = € 2.000,00				

	zazione di impianti per attività produttive all'aperto, diverse dalle attività agricole, che abbiano comportato l'esecuzione di lavori con trasformazione permanente del suolo inedificato quali ad esempio la posa di asfaltature, cemento, livellamenti di terreno con posa di strati di ghiaia e /o stabilizzato o quant'altro abbia modificato il precedente assetto morfologico	>150 mq < 300 mq = € 3.000,00 > 300 mq = € 3.000,00 + 20,00 €/mq in più realizzato	
a13)	Realizzazione di invasi ed altri attingimenti idrici	€ 2.500,00 per ciascun intervento	
a14)	Realizzazione di strade interpoderali, piazzali, impianti di vasetteria senza alterazioni di cui al punto a11	Fino a 1000 mq = € 1.500,00	Oltre 1000 mq si applica il minimo aggiungendo 10,00 € / mq per i metri eccedenti
a15)	Realizzazione di manufatti realizzati con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie quali serre, ombrari, ecc...	15,00 €/mq	
a16)	Taglio di piante d'alto fusto non compreso nella casistica dell'art. 149 del D.lgs n.42/2004.	400,00 €/cad	
b)	Per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica	Edificio recente/altro	Edificio/pertinenza storico
		€ 1.000,00	€ 2.000,00
c)	Per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art. 3 D.P.R. n. 380/2001	Edificio recente/altro	Edificio/pertinenza storico
		€ 1.000,00	€ 2.000,00
i/	Nel caso di interventi di lieve entità non riconducibili alle casistiche del sopra indicato elenco	€ 1.000,00	

7. Sanzione per Interventi eseguiti in difformità della S.C.I.A.

art. 37 T.U. Edilizia

1. ... comporta la sanzione pecuniaria pari al **triplo dell'aumento del valore venale** dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro.

Art. 206, c. 2, L.R.T. n. 65/2014

6. Qualora, sulla base di motivato accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione o rimozione non sia possibile, il comune applica una sanzione pari al **doppio dell'aumento del valore venale** dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e comunque in misura non inferiore a euro 1.000,00.

8. Sanzione per Interventi di attività edilizia libera non conformi

Art. 201, c. 2, L.R.T. n. 65/2014

1. Le opere e interventi di cui all'articolo 136, ove eseguiti in difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali, degli strumenti della pianificazione urbanistica o dei regolamenti edilizi, sono demoliti oppure rimossi e gli edifici o aree sono resi conformi a dette norme e prescrizioni entro il termine stabilito dal comune con ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione o rimozione non sia possibile, il comune applica una sanzione pari al **doppio dell'aumento del valore venale** dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e comunque in misura non inferiore a euro 1.000,00.

9. Sanzione per Interventi eseguiti in base a P.D.C. annullato

art. 38 T.U. Edilizia

1. In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al **valore venale delle opere** o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

10. Sanzione forfettaria per la mancata comunicazione di inizio lavori

Agli interventi ed alle opere di Attività Edilizia Libera, ai sensi dell'art. 136 della L.R.T. n. 65/2014, qualora realizzati in assenza della comunicazione dell'inizio lavori, di cui al comma 2, lett. a), a bis), a ter), a quater), c), c bis), f), f bis), f ter), f quater) dell'art. 136, e/o in assenza della comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4 dello stesso art. 136, conformi alla normativa edilizia e urbanistica, si applica la sanzione pecuniaria pari a euro 1.000,00.

Tale sanzione è ridotta di due terzi, pari a euro 333,00, se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Per opere eseguite, in assenza di C.I.L.A., prima del 26/05/2010, data di istituzione della C.I.L.A., solo qualora l'epoca di realizzazione venga dimostrato con idonee prove documentali, non si applica la sanzione di euro 1.000,00.

Nella eventualità venga presentata una Comunicazione di Inizio Lavori "tardiva", su un immobile composto da più di una unità immobiliare, la sanzione deve essere corrisposta per ogni unità immobiliare nella quale siano presenti lavori effettuati in assenza di detta comunicazione.

11. Mancata presentazione dell'attestazione di agibilità

L'agibilità decorre dalla data in cui l'attestazione perviene allo sportello unico (SUE o SUAP). Qualora decorsi 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, oppure trascorsi 30 giorni dalla data di termini validità del titolo edilizio, l'attestazione dell'agibilità non sia presentata, nei successivi 30 giorni sarà applicata la sanzione minima di euro 100,00. Decorso tale ulteriore termine di 30 giorni, saranno applicate le seguenti sanzioni variabili da euro 100,00 a euro 500,00, quantificate in base all'intervento di maggior entità:

Lavori di nuova costruzione e sostituzione edilizia	€ 500,00 per U.I.
Lavori di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di ampliamento o sopraelevazione	€ 350,00 per U.I.
Lavori di ristrutturazione edilizia conservativa e di restauro e risanamento conservativo, con contestuale mutamento della destinazione d'uso	€ 250,00 per U.I.
Per ogni altro intervento edilizio che introduca modifiche incidenti sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità delle unità immobiliari	€ 100,00 per U.I.

12. Mancata regolarizzazione della S.C.I.A. o mancata dichiarazione attinente alla Variazione Catastali

La mancata regolarizzazione della S.C.I.A. nel termine assegnato ai sensi dell'articolo 145, comma 8, della L.R.T. n. 65/2014, comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria di euro 516,00. In caso di S.C.I.A. Presentata per gli interventi di cui all'articolo 134 comma 2 la sanzione è di euro 1.000,00;

Il mancato deposito della ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale oppure della dichiarazione di cui all'articolo 145, comma 10 comporta l'applicazione della sanzione di euro 516,00.

13. Sanzione per Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità

art. 36 T.U. Edilizia

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 1, o in totale difformità da essa... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

*2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del **contributo di costruzione in misura doppia**, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.*

art. 209, c. 5, L.R.T. n. 65/2014

*5. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato al pagamento, **a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I** e comunque in misura non inferiore a euro 1.000,00. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.*

14. Sanzioni relative all'esecuzione dei lavori

La mancata comunicazione della sostituzione del Direttore dei lavori o del costruttore, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di euro 500,00 al titolare della pratica edilizia.

La mancata apposizione del cartello nel cantiere ove prescritto dalla normativa comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di euro 500,00 al titolare della pratica edilizia.

La mancata apposizione nel cantiere di copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 Dlgs 81/2008 ove prescritto dalla normativa comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di euro 500,00 al titolare della pratica edilizia.

La mancata recinzione e la non corretta tenuta del cantiere come prescritto dalla normativa comporta una sanzione amministrativa pecuniaria di euro 500,00 al costruttore.

La mancata esibizione del titolo abilitativo o della sua riproduzione conforme comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di euro 500,00 euro al direttore dei lavori, o in sua assenza, al titolare della pratica edilizia.

La mancata o la ritardata comunicazione di inizio lavori di un titolo edilizio, comporta una sanzione pecuniaria di euro 500,00 .

La mancata o ritardata comunicazione dell'ultimazione dei lavori relativa ad interventi soggetti a permesso di costruire e/o a S.C.I.A. nel termine di 30 giorni dalla effettiva data di ultimazione dei lavori oppure dalla data di validità del titolo edilizio, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di euro 500,00 al titolare della pratica edilizia.

Per le violazioni del Regolamento Edilizio non contemplate nella normativa vigente o nel presente allegato, le sanzioni amministrative comprese sono definite tramite determina del Responsabile del Settore, in cui si individua il motivo della sanzione, la quantità da corrispondere nei limiti di cui all'art. 7 bis del D.Lgs. n. 267/2000 (da euro 25,00 a euro 500,00), il responsabile dell'infrazione destinatario della comunicazione da parte del Responsabile del Settore, i termini per il pagamento e le modalità per i pagamenti in misura ridotta ai sensi della normativa vigente.