



COMUNE DI CORTONA
Provincia di Arezzo

Appendice “A” del
REGOLAMENTO COMUNALE di disciplina dei contributi
commisurati alla incidenza degli oneri di urbanizzazione, del
costo di costruzione, in materia di scomputi e di vigilanza e
sanzioni dell’attività edilizia.

(REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE
SANZIONI DI CUI AL TITOLO VII, CAPO II DELLA
LEGGE REGIONALE 10 NOVEMBRE 2014, N. 65)

La presente Appendice “A” è stata approvata con Delibera di
Consiglio Comunale n.113 del 21/12/2023



Sommario

1. AMBITO DI APPLICAZIONE ED INDICAZIONI GENERALI	3
1.1. Oggetto del regolamento	3
1.2. Modalità di applicazione delle sanzioni.....	3
2. APPLICAZIONE DELL'ART. 206 DELLA LR 65/2014.....	4
2.1. Ambito di applicazione	4
2.2. Procedura	4
2.3. Oblazione –Aumento del valore conseguente ad aumento di volume/superficie..	4
2.4. Oblazione –Aumento del valore conseguente ad aumento dell'altezza interna....	5
2.5. Oblazione –Aumento del valore non valutabile in termini di superfici ed altezza	6
2.6. Rilascio	7
3. APPLICAZIONE DELL'ART. 206 BIS DELLA LR 65/2014	8
3.1. Ambito di applicazione	8
3.2. Procedura	8
3.3. Oblazione.....	8
3.4. Rilascio	8
4. GRADUALITÀ NELL'APPLICAZIONE DELLA SANZIONE PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DI CUI ALL'ART. 209 DELLA LR 65/2014.....	9
4.1. Ambito di applicazione	9
4.2. Oblazione.....	9



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 edilizio, 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 nella stessa unità immobiliare (come risultante a seguito degli abusi medesimi) si applica la sanzione di entità maggiore prevista per l'intervento complessivamente considerato.

Nel caso in cui venga accertata la realizzazione, in fase di costruzione ed in esecuzione di un unico progetto, di una pluralità di opere abusive, anche diversamente qualificabili se singolarmente considerate, l'intervento sarà considerato unitariamente come eseguito in difformità dal titolo abilitativo, con conseguente applicazione della sanzione prevista per tale fattispecie.

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. APPLICAZIONE DELL'ART. 206 DELLA LR 65/2014

2.1. Ambito di applicazione

Ai sensi dell'art. 206 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 la procedura può essere adottata per “*gli interventi e le opere eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire /...*). *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*”.

2.2. Procedura

La documentazione da presentare è la seguente:

- Istanza (vedi modello C allegato) con la quale si dichiara che:
 - le opere siano state eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire;
 - il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile.
- 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 sopra e lo stato attuale dell'immobile;
- Dimostrazione che il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile mediante relazione a firma di un tecnico abilitato;
- Elaborati grafici quotati: piante, sezioni e prospetti dello stato legittimato, rilevato e sovrapposto.
- Verifiche urbanistiche accompagnate da schemi grafici.
- Eventuale altra documentazione in base alla tipologia di intervento

2.3. Oblazione –Aumento del valore conseguente ad aumento di volume/superficie

Per l'applicazione della sanzione di cui al comma 2 dell'art. 206 della L.R.65/2014, per opere eseguite in parziale difformità a Concessione edilizia, Autorizzazione Edilizia, S.C.I.A., Permesso di Costruire, nel caso in cui l'aumento del valore sia conseguente all'aumento di volume/superficie, ai fini della determinazione del valore venale dell'opera abusiva per gli edifici ad uso residenziale commerciale, direzionale, turistica e produttiva, si utilizza il seguente metodo di calcolo:

$$S = 2 \times Vmm \times Ve \times Sc$$

S = Sanzione

Vmm = valore di mercato medio (Valore venale medio)

Ve = Coefficiente correttivo vetustà opera abusiva

Sc = Superficie complessiva calcolata sulla base dell'incidenza dei vani

Vmm: valore di mercato (valore venale degli immobili) utilizzando come fonte l'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato immobiliare (O.M.I.) riferito al semestre disponibile alla data dell'applicazione della fiscalizzazione, nonché al corrispondente fascia/zona. Destinazione d'uso, assunti come valore medio tra i valori di riferimento minimi e massimi sulla base delle seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale - Abitazioni di tipo economico
- Commerciale¹ – Negozi
- Terziaria – Uffici
- Produttiva²- Capannoni Tipici

Ve= Vetustà dell'opera abusiva

Coefficienti moltiplicativi dei valori di mercato al mq. per accertamento di opere eseguite ³

¹ la destinazione d'uso commerciale comprende anche gli immobili a destinazione turistica;

² la destinazione d'uso produttivo comprende anche gli immobili a destinazione rurale.

³ Il numero degli anni è conteggiato dalla data di realizzazione dell'abuso fermo restando eventuali interventi di manutenzione



entro 6 anni dalla presentazione della sanatoria	1,00
tra i 7 e 10 anni dalla presentazione della sanatoria	0,90
tra il 11 e 20 anni dalla presentazione della sanatoria	0,70
tra 21 e 30 anni dalla presentazione della sanatoria	0,50
tra 31 e 40 anni dalla presentazione della sanatoria	0,40
tra 41 e 50 anni dalla presentazione della sanatoria	0,30
oltre 50 anni prima dalla presentazione della sanatoria	0,20

Sc = Superficie complessiva

Coefficienti moltiplicativi dei valori di mercato al mq. da considerare per il calcolo della sanzione corretta sulla base di calcolo come segue:

$$Sc = SU + 0,6 S_{nr}$$

NOTA:

Gli interventi comportanti incrementi di volume, qualora determinino aumento del valore venale o della superficie utile sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per un'altezza virtuale⁴ così come definita all'art. 22 co. 3 del Decreto del Presidente della Giunta regionale 24 luglio 2018, n. 39/R.

2.4. Oblazione –Aumento del valore conseguente ad aumento dell'altezza interna

Per l'applicazione della sanzione di cui al comma 2 dell'art. 206 della L.R.65/2014, per opere eseguite in parziale difformità a Concessione edilizia, Autorizzazione Edilizia, S.C.I.A., Permesso di Costruire, nel caso in cui l'aumento del valore sia conseguente all'aumento delle altezze interne, che determinano una maggiore godibilità e vivibilità delle superfici, ai fini della determinazione del valore venale dell'opera abusiva per gli edifici ad uso residenziale commerciale, direzionale, turistica e produttiva, si utilizza il seguente metodo di calcolo:

$$S = 2 \times V_{mm} \times \Delta S$$

S = Sanzione

V_{mm} = valore di mercato medio (Valore venale medio)

S_s = Superficie oggetto di sanatoria

h_{ia}=altezza interna dei locali oggetto di abuso

V_{mm}: valore di mercato (valore venale) degli immobili utilizzando come fonte l'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato immobiliare (O.M.I.) riferito al semestre disponibile alla data dell'applicazione della fiscalizzazione, nonché al corrispondente fascia/zona. Destinazione d'uso, assunti come valore medio tra i valori di riferimento minimi e massimi sulla base delle seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale - Abitazioni di tipo economico
- Commerciale⁵ - Negozi
- Terziaria - Uffici
- Produttiva⁶ - Capannoni Tipici

ΔS = Variazione di superficie

dell'immobili;

⁴ L'altezza virtuale rappresenta la misura convenzionale di altezza dell'edificio o dell'unità immobiliare fissata nella misura di:

- a) ml 3,50 per le seguenti categorie funzionali: commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 98 della l.r. 65/2014 o dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica;
- b) ml 3,00 per le altre categorie funzionali e per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina o dagli strumenti di cui alla lettera a).

⁵ la destinazione d'uso commerciale comprende anche gli immobili a destinazione turistica;

⁶ la destinazione d'uso produttivo comprende anche gli immobili a destinazione rurale.

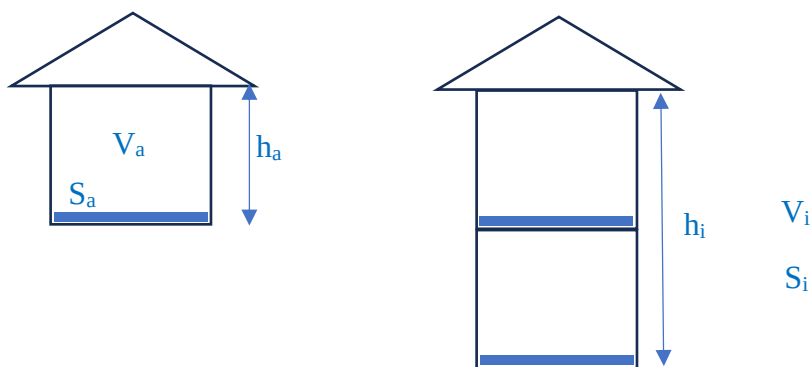


Coefficiente moltiplicativo della variazione del valore di superficie (derivante da modifiche dell'altezza e dei volumi ricondotte a variazioni di superfici) ai singoli piani

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.

Il volume sarà calcolato ai sensi dell'art. 22 del DPGR 39/R

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



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

Dove:

ΔS = variazione di superficie

V_a = volume autorizzato

h_a = altezza autorizzata

V_i = volume dell'intervento

h_i = altezza dell'intervento

n_p = numero di piani

2.5. Oblazione –Aumento del valore non valutabile in termini di superfici ed altezza

L'aumento di valore venale è quantificato come costo di produzione, ovvero nella somma dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere; si applica per quei casi in cui non si verificano aumenti di superficie e di volume, ma gli interventi realizzati non risultano sanabili (spostamenti di infissi, opere incongrue rispetto all'impiego di materiali e finiture).

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

I prezzi unitari sono riferiti al Prezzario Regionale vigente alla data dell'avvio del procedimento.

Al valore ottenuto si applica un coefficiente di deprezzamento dato dalla eventuale vetustà e obsolescenza desumibile dalla Tabella di cui paragrafo 2.3.

$$S = 2 \times CME \times V_e$$



S = Sanzione

CME = computo metrico estimativo con prezzi unitari sono riferiti al Prezzario Regionale vigente alla data dell'avvio del procedimento

Ve = Coefficiente correttivo vetustà opera abusiva

Vvm: valori venale degli immobili utilizzando come fonte l' Agenzia delle Entrate -Osservatorio del Mercato immobiliare (O.M.I.) riferito al semestre disponibile alla data di avvio del procedimento, nonché al corrispondente fascia/zona. Destinazione d'uso, assunti come valore medio tra i valori di riferimento minimi e massimi sulla base delle seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale - Abitazioni di tipo economico
- Commerciale – Negozi
- Terziaria – Uffici
- Produttiva- Capannoni Tipici

Ve= Vetustà dell'opera abusiva

Coefficienti moltiplicativi dei valori di mercato al mq. per Accertamento di opere eseguite⁷

entro 6 anni dalla presentazione della sanatoria	1,00
tra i 7 e 10 anni dalla presentazione della sanatoria	0,90
tra il 11 e 20 anni dalla presentazione della sanatoria	0,70
tra 21 e 30 anni dalla presentazione della sanatoria	0,50
tra 31 e 40 anni dalla presentazione della sanatoria	0,40
tra 41 e 50 anni dalla presentazione della sanatoria	0,30
oltre 50 anni prima dalla presentazione della sanatoria	0,20

2.6. 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, alla chiusura del procedimento che avverrà a seguito del pagamento della sanzione.

La documentazione presentata e prodotta dall'ufficio sarà parte integrante degli atti depositati a curriculum del fabbricato.

⁷ Il numero degli anni è conteggiato dalla data di realizzazione dell'abuso fermo restando eventuali interventi di manutenzione dell'immobili;



3. APPLICAZIONE DELL'ART. 206 BIS DELLA LR 65/2014

3.1. Ambito di applicazione

Ai sensi dell' art. 206 bis della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 la procedura può essere rilasciata per *“Per le opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale, eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 marzo 1985, data di entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47), in parziale difformità dal titolo abilitativo, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo.”*

3.2. Procedura

La documentazione da presentare è la seguente:

- Istanza (vedi modello 1 allegato) con la quale si dichiara che:
 - l'immobile sia a destinazione residenziale;
 - gli interventi siano eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17/03/1985;
 - le opere siano state eseguite in parziale difformità dal titolo abilitativo;
 - il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile.
- 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 sopra e lo stato attuale dell'immobile;
- Dimostrazione che il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile mediante relazione a firma di un tecnico abilitato;
- 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 volumi⁸.
- Eventuale altra documentazione in base alla tipologia di intervento.

(→ MODELLO 1)

3.3. Oblazione

La sanzione pecuniaria è pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo, calcolata come indicato nel Modello 1 allegato e Tabella 1.

3.4. 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, alla chiusura del procedimento che avverrà a seguito del pagamento della sanzione.

La documentazione presentata e prodotta dall'ufficio sarà parte integrante degli atti depositati a curriculum del fabbricato.

⁸ Nel calcolo della superficie, trattandosi di determinazione di costi di sanatoria legati al costo di produzione dell'immobile nel caso di aumento di volume si applica l'altezza virtuale rappresenta la misura convenzionale di altezza dell'edificio o dell'unità immobiliare fissata nella misura di:

a) ml 3,50 per le seguenti categorie funzionali: commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell' articolo 98 della l.r. 65/2014 o dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica;

b) ml 3,00 per le altre categorie funzionali e per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina o dagli strumenti di cui alla lettera a).



4. GRADUALITÀ NELL'APPLICAZIONE DELLA SANZIONE PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DI CUI ALL'ART. 209 DELLA LR 65/2014

4.1. Ambito di applicazione

Ai sensi dell'art. 209 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 le sanzioni si applicano nel seguente modo:

- Per il rilascio in sanatoria del Permesso di costruire l'oblazione è una somma pari a quella prevista dal capo I (**oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione**) e comunque in misura non inferiore a **euro 1.000,00**.
- Per l'Attestazione di conformità in sanatoria e la Scia in sanatoria la sanzione amministrativa, è una somma determinata dal comune stesso, **da euro 1.000,00 a euro 5.164,00** in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

Pertanto, con il presente articolato è disciplinata la gradualità nell'applicazione della sanzione amministrativa per accertamento di conformità in sanatoria e scia in sanatoria.

4.2. Oblazione

Il costo delle opere abusive è determinato mediante computo metrico estimativo, redatto da tecnico abilitato, con prezzi desunti dal "Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici della Toscana" in vigore alla data di presentazione della sanatoria.

Per eventuali categorie di lavoro i cui prezzi non siano riportati nel "Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici" i costi verranno definiti sulla base di una stima del progettista o con preventivi delle ditte firmati ed allegati alla documentazione.

In caso di sanatoria parziale (e cioè di sanatoria che riguardi alcune opere e non l'intero manufatto), la misura della sanzione è riferita al complesso delle opere previste dall'atto, includendo cioè tutte le opere che sono funzionalmente legate alle opere eseguite in assenza di titolo. La sanzione non si applica invece per quelle opere che, seppur strutturalmente connesse alle opere eseguite in assenza di titolo, non hanno con le stesse uno specifico nesso funzionale.

L'applicazione della sanzione per accertamento di conformità in sanatoria e scia in sanatoria è erogata con metodo della interpolazione lineare considerando il valore massimo e minimo dell'abuso:

- sanzione amministrativa minima di € 1.000,00
- sanzione amministrativa massima di 5.164,00

al fine di definire in modo oggettivo ed equo l'importo della sanzione sulla base dell'entità dell'abuso.

in funzione dell'importo delle opere determinato con computo metrico:	fino a € 5.000,00	si applica la sanzione amministrativa minima di € 1.000,00
	compresi tra € 5.000,00 e € 50.000,00 la sanzione	si calcola il valore della sanzione per interpolazione lineare tra il valore massimo e minimo
	oltre € 50.000,00	si applica la sanzione amministrativa massima di 5.164,00