COMUNE DI CHIANCIANO TERME
Provincia di Siena

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

-Allegato 1 -

Regolamento per l'applicazione delle sanzioni in materia edilizia e paesaggistica

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 16.2.2021;

Aggiornato con:
deliberazione del Consiglio Comunale n° 26 del 28.4.2022 (rettifica errori materiali);

Aggiornato con:
deliberazione del Consiglio Comunale n° 63 del 24.10.2022 (modifica parametro superficie art. 6);

Aggiornato con:
deliberazione del Consiglio Comunale n° 50 del 28.07.2025 (inserimento art. 7bis e modifica parte II con inserimento articolo 9bis);

Aggiornato con:
deliberazione del Consiglio Comunale n° 5 del 27.01.2026 (modifica artt. 1,2,4, 7bis, 10 11 e soppressione articolo 6) per adeguamento alle novità introdotte dalla c.d. Legge Salva Casa (Decreto-Legge 69/2024 del 29 maggio 2024, convertito nella Legge 105/2024 del 24 luglio 2024);

Indice generale

Parte I - Regolamento per l'applicazione delle sanzioni previste dal titolo VII – Capo II della L.R. 65/2014....4
Art. 1 - Oggetto e ambito di applicazione della Parte I del regolamento....4
Art. 2 - Criteri e modalità per la determinazione dell'aumento di valore venale....5
2.1 Criteri generali....5
2.2 Parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile....5
2.3 Determinazione del valore venale....6
2.4 Valore Venale Attuale - Valore Unitario di riferimento....6
2.5 Valore Venale Precedente all'intervento - Valore Unitario di Riferimento....6
2.6 Coefficiente di rettifica (a) del Valore Precedente....6
Art. 3 - Calcolo dell'aumento del Valore Venale....6
Art. 4 - Sanzioni ed oblazioni comprese tra un minimo ed un massimo....7
Art. 5 - Prospetti di calcolo per l'incremento del Valore Venale....10
Art. 7 - Modalità di pagamento della sanzione alternativa alla demolizione / rimessione in pristino....11
Art. 7bis - Sanzioni amministrative pecuniarie per l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire (art. 196 comma 4 bis L.R. 65/14)....11
Parte II - Regolamento per l'applicazione delle sanzioni previste dal Titolo IV - Capo III della L.R.T. n. 65/2014....12
Art. 8 - Oggetto e ambito di applicazione della Parte II del regolamento....12
Art. 9 - Criteri e modalità per la determinazione dell'importo della sanzione prevista dall*'art. 149 comma 3 bis L.R.T. n. 65/2014*....12
Art. 9bis - Progetti relativi ad interventi che riguardano le coperture di edifici di nuova costruzione oppure di edifici esistenti sottoposti al regime della CILA (Art. 141 comma 14 L.R. 65/14)....13
Parte III - Regolamento per l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 167 comma 5 del D.Lgs n. 42/2004 e art. 36bis commi 4 e 5-bis del D.P.R. 380/2001....13
Art. 10 - Oggetto ed ambito di applicazione della Parte III del regolamento....13
Art. 11 - Criteri per l'applicazione della sanzione....13
Estratto D.P.R. 138/98....14

Parte I - Regolamento per l'applicazione delle sanzioni previste dal titolo VII – Capo II della L.R. 65/2014.

Art. 1 - Oggetto e ambito di applicazione della Parte I del regolamento

Il presente regolamento definisce criteri e modalità da applicare per la determinazione dell'incremento di valore venale preordinato all'applicazione delle sanzioni ed oblazione di carattere edilizio previste dal Titolo VII della L.R. 65/2014 che rispondano a criteri di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione.

Le modalità e i criteri definiti nei successivi punti sono applicabili alle seguenti fattispecie di sanzioni:

art. 199, co2 e co.3: "Interventi ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h), laddove eseguiti in assenza di titolo, in totale difformità da esso o con variazioni essenziali, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile" e casistica in cui le opere "siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi della parte II del Codice e incidano sui beni oggetto di tutela";

- art. 200, co.1, lett.a: "gli interventi ed opere di cui all'articolo 135, comma 2, lettere a), b), c), e), e bis), e ter), h) ed i);

- art. 200, co.1, lett.b: "Igli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 135, comma 2, lettera d)";

- art. 200, co.5: "Interventi eseguiti su immobili vincolati da leggi statali e regionali nonché da altre norme urbanistiche vigenti e incidano sui beni oggetto di tutela, eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa";

- art. 200, co.6: "Opere eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa, eseguiti in difformità dalle norme urbanistiche, per le quali sulla base di motivato accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione o rimozione non sia possibile";

- art. 200, co.6-ter: "Mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso di cui all'articolo 135, comma 2, lettera e bis) eseguiti, senza opere edilizie, in assenza o in difformità dalla SCIA e in difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali, oppure dalla disciplina di cui all'articolo 98, nei casi di mancata cessazione dell'utilizzazione difforme, disposta con le modalità di cui al comma 6-bis dell'art. 200";

- art. 201, co.2: "Interventi di attività edilizia libera, eseguiti in difformità dalle norme urbanistiche, per i quali sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione o rimozione non sia possibile";

- art. 201, co.2-ter : "Mutamenti della destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti all'interno della stessa categoria funzionale, in assenza di opere edilizie, in difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali, oppure dalla disciplina di cui all'articolo 98, nei casi di mancata cessazione dell'utilizzazione difforme, disposta con le modalità di cui al comma 2-bis dell'art. 201";

- art. 204, co.2: "Annullamento del permesso a costruire";

- art. 206, co.2 e co.3: "Opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire e dalla SCIA, per le opere di cui all'art.134, commi 2 e 2 ter, e per le quali 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";

- art. 206-bis co.3 e 209-bis, co.10 lett. a:"In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa al permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 206, oppure in caso di interventi realizzati in assenza o in difformità dalla SCIA nelle ipotesi di cui all'articolo 200, l'avente titolo può presentare la SCIA in sanatoria 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, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.238,00

euro e non superiore a 10.328,00 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della SCIA o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 135, e in misura non inferiore a 1.032,00 euro e non superiore a 5.164,00 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 SCIA in sanatoria".

Art. 2 - Criteri e modalità per la determinazione dell'aumento di valore venale

2.1 Criteri generali

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

L'importo della sanzione amministrativa e/o oblazione pari al doppio oppure al triplo dell'aumento di valore venale calcolato come indicato al periodo precedente. Per le sanzioni da graduare all'interno di un minimo ed un massimo la determinazione avviene in base ad una griglia, che gradua l'importo della stessa in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere.

Per tutte le tabelle definite a scaglioni il valore della corrispondente sanzione / oblazione si trova per interpolazione lineare del valore determinato tramite i modelli di calcolo ed i corrispondenti scaglioni.

La sanzione minima è quantificata in ogni caso in misura non inferiore quella prevista dalla Legge Regionale.

Nei casi in cui la realizzazione delle opere non abbia oggettivamente comportato un incremento di valore venale, la sanzione è irrogata nella misura minima prevista dalla Legge Regionale per la tipologia di abuso che ricorre. (A titolo esemplificativo, come accade per le modifiche prospettiche o interne realizzate in corso di costruzione nell'ambito di lavori regolarmente autorizzati, ma non regolarizzate con il deposito di variante finale).

2.2 Parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile

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

- Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Valore Mercato: rilevabili attraverso la consultazione del sito internet: (http://www.agenziaentrate.it) e ricavati dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare);

- Categoria Catastale con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il C.F. in conseguenza degli interventi eseguiti;

- Superficie Convenzionale: è pari alla Superficie edificabile o edificata (SE) dell'unità immobiliare. In caso di interventi parziali:

- alla porzione di superficie direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione;

- alla porzione di superficie realizzata in aumento rispetto al titolo abilitativo rilasciato;

In entrambi i casi la superficie è calcolata ai sensi dell'allegato C al DPR 138/98 e rettificata in base ai parametri previsti nei prospetti di calcolo, allegati al presente Regolamento, in funzione delle caratteristiche dell'intervento e della destinazione d'uso dell'immobile.

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

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 la elaborazione dei dati fisici dell'immobile, secondo i parametri indicati al punto precedente e riassunti nei sottostanti artt. 2.4 e 2.5.

2.4 Valore Venale Attuale - 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 lorda.

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.

2.5 Valore Venale Precedente all'intervento - 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 lorda.

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 **e rettificati in base ai coefficienti di cui al punto successivo**.

2.6 Coefficiente di rettifica (a) del Valore Precedente

La tipologia dell'intervento è desumibile dal raffronto tra "stato autorizzato o precedente" e lo "stato attuale o realizzato" riconducendo l'intervento alle tipologie definite dagli articoli 134 e 135 e 135-bis della L.R. 65/2014.

In caso di più interventi diversi sullo stesso fabbricato, e/o riguardanti differenti porzioni di fabbricato, si rendono necessarie le seguenti precisazioni:

- in caso di solo ampliamento volumetrico l'aumento di valore venale a seguito dell'intervento è pari al valore venale medio definito dall'OMI per la superficie oggetto di ampliamento;

- in caso di ampliamento volumetrico con contestuale ristrutturazione edilizia o altre opere quali manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, il valore venale a seguito dell'intervento è calcolato per porzioni di fabbricato, applicando i coefficienti di abbattimento di seguito indicati:

Intervento	Coefficiente di rettifica (a)
Nuova costruzione - Interventi di ristrutturazione urbanistica e altri interventi soggetti a PC non ricompresi nei punti successivi	0,10
Interventi di sostituzione edilizia	0,12
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva e ripristino di edifici	0,15
Ristrutturazione conservativa e interventi pertinenziali < 20% volume esistente	0,80
Manutenzione straordinaria con opere strutturali	0,90
Restauro e risanamento conservativo e altri interventi soggetti a SCIA non ricompresi nei precedenti punti	0,95

Art. 3 - Calcolo dell'aumento del Valore Venale

L'aumento del Valore Venale è determinato dalla differenza tra il Valore Venale Attuale e il Valore Venale

Precedente all'intervento.

Aumento Valore Venale = Valore Venale Attuale – Valore Venale Precedente

Valore Venale Attuale = Valore OMI medio

Valore Venale Precedente = Valore OMI medio x coefficiente di rettifica (a)

Art. 4 - Sanzioni ed oblazioni comprese tra un minimo ed un massimo

Al fine di determinare criteri oggettivi nella graduazione ed applicazione delle sanzioni ed ed oblazioni nei casi previsti dalla Legge Regionale, le stesse sono determinate in funzione dell'incremento di valore degli immobili per effetto degli interventi eseguiti, sulla base di quanto indicato al precedente art. 2. Le sanzioni sono suddivise per scaglioni in base alle sottostanti tabelle:

art. 199, co.3: Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi della parte II del Codice e incidano sui beni oggetto di tutela, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalla normativa, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.032,00 a euro 10.329,00.

Tabella Incremento di Valore/Sanzione (in €) articolo 199, co.3 L.R. 65/2014		
Da	**a**	**sanzione**
	< 5.164,58	1.032,00
5.164,58	10.329,14	1.549,00
10.329,15	15.493,71	2.065,00
15.493,72	20.658,28	2.582,00
20.658,29	25.822,84	3.098,00
25.822,85	30.987,41	3.615,00
30.987,42	36.151,98	4.131,00
36.151,99	41.316,55	4.648,00
41.316,56	46.481,12	5.164,00
46.481,13	51.645,69	5.681,00
51.645,70	56.810,26	6.197,00
56.810,27	61.974,83	6.713,00
61.974,84	67.139,40	7.230,00
67.139,41	72.303,97	7.746,00
72.303,98	77.468,53	8.263,00
77.468,54	82.633,10	8.779,00
82.633,11	87.797,67	9.296,00
87.797,68	92.962,24	9.812,00
> 92.962,24		10.329,00

art. 200, co.5: Quando gli interventi ed 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'autorità competente alla tutela del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.032,00 a euro 20.670,00.

Tabella Incremento di Valore/Sanzione (in €) articolo 200, co.5 L.R. 65/2014

Da	**a**	**sanzione**
	< 5.164,58	1.032,00
5.164,58	10.329,14	3.098,00
10.329,15	15.493,71	4.131,00
15.493,72	20.658,28	5.164,00
20.658,29	25.822,84	6.197,00
25.822,85	30.987,41	7.230,00
30.987,42	36.151,98	8.263,00
36.151,99	41.316,55	9.296,00
41.316,56	46.481,12	10.329,00
46.481,13	51.645,69	11.362,00
51.645,70	56.810,26	12.394,00
56.810,27	61.974,83	13.427,00
61.974,84	67.139,40	14.460,00
67.139,41	72.303,97	15.493,00
72.303,98	77.468,53	16.526,00
77.468,54	82.633,10	17.559,00
82.633,11	87.797,67	18.592,00
87.797,68	92.962,24	19.625,00
> 92.962,24		20.658,00

Art. 200, co. 6-ter: Mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso di cui all'articolo 135, comma 2, lettera e bis) eseguiti, senza opere edilizie, in assenza o in difformità dalla SCIA e in difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali, oppure dalla disciplina di cui all'articolo 98, nei casi di mancata cessazione dell'utilizzazione difforme, disposta con le modalità di cui al comma 6-bis dell'art. 200

Tabella Incremento di Valore/Sanzione (in €) articolo 200, co. 6-ter L.R. 65/2014		
Da	**a**	**sanzione**
	< 10329,14	1.032,00
10.329,14	15.493,71	1.491,11
15.493,71	20.658,28	1.950,22
20.658,28	25.822,84	2.409,33
25.822,84	30.987,41	2.868,44
30.987,41	36.151,98	3.327,55
36.151,98	41.316,55	3.786,66
41.316,55	46.481,12	4.245,77
46.481,12	51.645,69	4.704,88
> 51.645,69		5.164,00

Art. 201, co. 2-ter: Mutamenti della destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti all'interno della stessa categoria funzionale, in assenza di opere edilizie, in difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali, oppure dalla disciplina di cui all'articolo 98, nei casi di mancata cessazione dell'utilizzazione difforme, disposta con le modalità di cui al comma 2-bis dell'art. 201.

Tabella Incremento di Valore/Sanzione (in €) articolo 200, co. 6-ter L.R. 65/2014		
Da	**a**	**sanzione**
	< 10329,14	500,00
10.329,14	15.493,71	666,67
15.493,71	20.658,28	833,34
20.658,28	25.822,84	1.000,00
25.822,84	30.987,41	1.166,67
30.987,41	36.151,98	1.333,34
36.151,98	41.316,55	1.500,00
41.316,55	46.481,12	1.666,67
46.481,12	51.645,69	1.833,34
> 51.645,69		2.000,00

Art. 206-bis co. 3 e 209-bis co.10: In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa al permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 206, oppure in caso di interventi realizzati in assenza o in difformità dalla SCIA nelle ipotesi di cui all'articolo 200, l'avente titolo può presentare la SCIA in sanatoria 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, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.238,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della SCIA o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 135, e in misura non inferiore a 1.032,00 euro e non superiore a 5.164,00 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 SCIA in sanatoria.

Tabella Incremento del doppio del Valore/Sanzione (in €) articoli 209-bis, co.10 L.R. 65/2014 -OPERE CON DOPPIA CONFORMITA'-		
Da	**a**	**sanzione**
	< 5.164,58	1.032,00
5.164,58	10.329,14	1.261,56
10.329,15	15.493,71	1.491,12
15.493,72	20.658,28	1.720,68
20.658,29	25.822,84	1.950,56
25.822,85	30.987,41	2.179,80
30.987,42	36.151,98	2.409,36
36.151,99	41.316,55	2.638,92
41.316,56	46.481,12	2.868,48
46.481,13	51.645,69	3.098,04

51.645,70	56.810,26	3.327,60
56.810,27	61.974,83	3.557,16
61.974,84	67.139,40	3.786,72
67.139,41	72.303,97	4.016,28
72.303,98	77.468,53	4.245,84
77.468,54	82.633,10	4.475,40
82.633,11	87.797,67	4.704,96
87.797,68	92.962,24	4.934,52
> 92.962,24		5.164,00

Tabella Incremento del doppio del Valore/Sanzione (in €) articoli 209-bis, co.10 e art. 206-bis co. 3 L.R. 65/2014 -OPERE SENZA DOPPIA CONFORMITA'-		
Da	**a**	**sanzione**
	< 5.164,58	1.238,00
5.164,58	10.329,14	1.743,00
10.329,15	15.493,71	2.248,00
15.493,72	20.658,28	2.753,00
20.658,29	25.822,84	3.258,00
25.822,85	30.987,41	3.763,00
30.987,42	36.151,98	4.268,00
36.151,99	41.316,55	4.773,00
41.316,56	46.481,12	5.278,00
46.481,13	51.645,69	5.783,00
51.645,70	56.810,26	6.288,00
56.810,27	61.974,83	6.793,00
61.974,84	67.139,40	7.298,00
67.139,41	72.303,97	7.803,00
72.303,98	77.468,53	8.308,00
77.468,54	82.633,10	8.813,00
82.633,11	87.797,67	9.318,00
87.797,68	92.962,24	9.823,00
> 92.962,24		10.328,00

Art. 5 - Prospetti di calcolo per l'incremento del Valore Venale

Per il calcolo dell'incremento di valore venale dell'immobile si dovrà fare riferimento ai prospetti di calcolo redatti in relazione alle singole destinazioni e riportati in calce al presente allegato con la sigla A1-A2 e B1-B2.

Art. 7 - Modalità di pagamento della sanzione alternativa alla demolizione / rimessione in pristino.

Il contributo determinato ai sensi dei precedenti articoli è pagato:

- interamente entro i termini contenuti nel provvedimenti di contestazione / irrogazione della sanzione;

- oppure per importi superiori a €. 5.000,00 (ai sensi del c. 1^ dell'art. 9 del Regolamento Gestione entrate comunali approvato con D.C.C. n. 4 del 12/01/2017) è possibile il pagamento in forma rateizzata, con le seguenti modalità:

  I^ rata pari al 50%: entro i termini contenuti nel provvedimenti di contestazione / irrogazione della sanzione;

  II^ rata pari al 25% maggiorata degli interessi legali di legge (ai sensi del c. 1^ dell'art. 9 del Regolamento Gestione entrate comunali approvato con D.C.C. n. 4 del 12/01/2017): entro 6 mesi dalla data di contestazione / irrogazione della sanzione;

  III^ rata pari al restante 25% maggiorata degli interessi legali di legge (ai sensi del c. 1^ dell'art. 9 del Regolamento Gestione entrate comunali approvato con D.C.C. n. 4 del 12/01/2017): entro 12 mesi dalla data di contestazione / irrogazione della sanzione;

Entro il termine assegnato per il pagamento di contestazione / irrogazione della sanzione il titolare deve consegnare:

Fideiussione bancaria rilasciata da aziende di credito di cui all'art. 5 del D.L. 12/03/1936 n. 375 e s.m.i. oppure polizza assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ed operanti nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi (art. 1 DL. 348/82), pari all'importo della II^ e III^ rata dovute, maggiorate degli interessi legali di legge.

La polizza fideiussoria dovrà sempre essere consegnata in originale all'Ufficio Tecnico – Servizio Urbanistica – Edilizia Privata e dovrà tassativamente contenere le seguenti condizioni e/o allegati:

- rinuncia la beneficio della preventiva escussione ai sensi dell'art. 1944 del codice civile;
- rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del codice civile;
- redatta in conformità a quanto disposto dall'art. 192, c. 5, della L.R. 65/14, e cioè che: "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 all'articolo 192 della L.R. 65/2014". Tale pagamento avverrà tramite accredito sul conto corrente della Tesoreria Comunale le cui coordinate saranno comunicate in occasione della richiesta di versamento;
- foro competente per qualsiasi controversia;
- efficacia fino a che non sia svincolata mediante il benestare dell'Amministrazione Comunale;
- autocertificazione attestante i requisiti dell'azienda di credito o dell'impresa di assicurazione.

Art. 7bis - Sanzioni amministrative pecuniarie per l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire (art. 196 comma 4 bis L.R. 65/14).

Il comune, constatata l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire , irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra **€ 2.000,00** e **€ 20.000,00**, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti.

Tali sanzioni amministrative pecuniarie, in relazione all'entità delle opere accertate, sono così individuate:

a) Interventi che non hanno generato aumento di superficie o volumetria: € 2.000,00;

b) Interventi di nuova costruzione e/o ampliamenti, di qualsiasi destinazione d'uso con calcolo

dell'entità mediante il parametro della volumetria complessiva:

- fino a 100 mc.	**€ 4.000,00**
- oltre 100 mc e fino a 200 mc.	**€ 7.000,00**
- oltre 200 mc e fino a 350 mc.	**€ 11.000,00**
- oltre 350 mc e fino a 500 mc.	**€ 15.000,00**
- oltre 500 mc.	**€ 20.000,00**

c) Interventi che hanno comportato trasformazioni permanenti di suolo inedificato che non hanno determinato superficie edificata quali movimenti di terra, piazzali, ecc. si applica una sanzione di **€/mq 70,00** di suolo utilizzato, con un minimo di **€ 2.000,00** fino ad un massimo di **€ 20.000,00;**

d) Interventi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui all'art. 193, comma 2 della L.R. 65/14 e s.m.i., ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato e molto elevato, la sanzione prevista, in conformità alla previsione di Legge, è indipendente dall'entità e dalla volumetria e dalle opere accertate ed è sempre pari al valore massimo: **€ 20.000,00.**

Parte II - Regolamento per l'applicazione delle sanzioni previste dal Titolo IV - Capo III della L.R.T. n. 65/2014

Art. 8 - Oggetto e ambito di applicazione della Parte II del regolamento

La presente parte definisce i criteri e modalità da applicare per la determinazione delle sanzioni amministrative per il ritardato o il mancato deposito dell'attestazione di agibilità ai sensi dell'art. 149 comma 3 bis della L.R. 65/2014, con lo scopo di graduare la sanzione pecuniaria dovuta nei limiti del minimo (100,00 Euro) e del massimo consentito (500,00 Euro) in funzione dell'entità dell'intervento e per la mancata previsione delle misure relative all'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza per l'esecuzione di opere e lavori riguardanti le coperture sottoposti al regime della C.I.LA. Ai sensi dell'art. 141 comma 14 della L.R. 65/2014, con lo scopo di graduare la sanzione pecuniaria dovuta in funzione dell'entità dell'intervento, dal minimo (516,00 Euro) al massimo consentito (1.000,00 Euro)

Art. 9 - Criteri e modalità per la determinazione dell'importo della sanzione prevista dall'art. 149 comma 3 bis L.R.T. n. 65/2014

Qualora decorsi 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, l'attestazione dell'agibilità non venga presentata, saranno applicate le seguenti sanzioni variabili da 100,00 a 500,00 euro, quantificate in base all'intervento di maggior entità:

Per l'esecuzione di lavori di nuova edificazione, sostituzione edilizia e di sopraelevazioni totali o parziali	€ 500,00
Per esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia, o di ampliamento, che riguardino parti strutturali degli edifici;	€ 350,00
Per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, oppure di ampliamento, contestuali a mutamento della destinazione d'uso;	€ 250,00
Per ogni altro intervento edilizio che introduca modifiche incidenti sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità delle unità immobiliari	€ 100,00

- Qualora non sia possibile risalire alla data di fine lavori, le suddette sanzioni saranno applicate tenendo come termine di riferimento la data di scadenza dell'atto abilitativo edilizio (tre anni dalla data di inizio dei lavori).
- I termini per l'applicazione delle suddette sanzioni – nel caso di sanatorie o condoni – decorrono dal ritiro degli stessi o in alternativa dal trentesimo giorno dal ricevimento dell'avviso di rilascio dei suddetti titoli;

Art. 9bis - Progetti relativi ad interventi che riguardano le coperture di edifici di nuova costruzione oppure di edifici esistenti sottoposti al regime della CILA (Art. 141 comma 14 L.R. 65/14)

La presentazione di CILA carente di quanto sopra esposto comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria, ai sensi dell'art. 141 comma 14 della L.R. 65/14, da € 516,00 a € 1.000,00.

L'entità della sanzione è determinata in ragione dell'altezza dell'edificio:

a) per edifici aventi altezza in gronda inferiore o uguale a 3 m. di altezza, € 516,00;

b) per edifici aventi altezza in gronda superiore a 3 m., € 1.000,00.

Parte III - Regolamento per l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 167 comma 5 del D.Lgs n. 42/2004 e art. 36bis commi 4 e 5-bis del D.P.R. 380/2001.

Art. 10 - Oggetto ed ambito di applicazione della Parte III del regolamento

Per le opere eseguite in assenza o in difformità della prescritta autorizzazione delle quali sia stata accertata la compatibilità paesaggistica con le procedure di cui all'art. 167 comma 4 e 5 del DLgs 42/2004 , oppure con le procedure di cui all'art. 36bis commi 4 e 5bis del DPR 380/2001 e che comportano l'applicazione di una sanzione pecuniaria equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione la quantificazione di tale profitto coincide con l'incremento di valore venale dell'immobile;

Art. 11 - Criteri per l'applicazione della sanzione

Nel caso che la Soprintendenza abbia ritenuto gli interventi realizzati compatibili con i valori paesaggistici che gravano sull'area, si procederà all'irrogazione della sanzione pecuniaria.

Al fine di individuare un criterio univoco e proporzionale alla tipologia di opera eseguita, tale sanzione sarà determinata attraverso la ricerca dell'aumento di valore venale dell'immobile, calcolato con le modalità descritte agli artt. 2 e 3 della Parte I del presente allegato.

Per il calcolo dell'incremento di valore venale dell'immobile si dovrà fare riferimento ai prospetti di calcolo previsti dall'art. 5 del presente allegato, denominati A1-A2 e B1-B2.

Per incrementi di volumetria non comportanti incremento di superficie, il valore trovato tramite i prospetti di calcolo previsti dall'art. 5 del presente allegato, denominati A1-A2 o B1-B2 con applicazione del coefficiente di rettifica del valore precedente di cui all'art. 2.6 del presente regolamento nella misura prevista dalla seguente tabella:

Incremento % di altezza, comunque non comportante aumento del numero dei piani	**Coefficiente da applicare:**
Entro il 10 % compreso	0,95
Entro il 15 % compreso	0,925

Entro il 20 % compreso	0,9
Oltre il 20% compreso	0,8

Per le opere prive di rilevanza dal punto di vista edilizio, ma soggette alla richiesta di autorizzazione paesaggistica, anche semplificata in via ordinaria, si applica la sanzione nella misura minima di € 258,00.

Per le opere riconducibile alla mancata presentazione di variante finale dell'intervento autorizzato si applica la sanzione nella misura minima di € 258,00.

Sono soggette alla sanzione fissa nella misura di € 516,00 le modifiche prospettiche degli edifici legittimamente autorizzati, non comportanti incremento di superficie o volumetria e non comportanti un insieme sistematico di opere finalizzate all'ottenimento di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, realizzati in assenza del rilascio preliminare dell'autorizzazione paesaggistica. In caso di ottenimento del parere favorevole dalla Soprintendenza il profitto conseguito per effetto della trasgressione è valutabile solamente in termini di esecuzione anticipata di opere che sarebbero state comunque assentibili sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che sotto il profilo paesaggistico

Estratto D.P.R. 138/98

- Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96 (considerato esclusivamente ai fini della determinazione della superficie convenzionale)

Allegato B - Quadro generale delle categorie.

Unità immobiliari ordinarie
Gruppo R
(Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari)
R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.
R/2 - Abitazioni in villino e in villa.
R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.
R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.
Gruppo P
(Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)
P/1 - Unità immobiliari per residenze collettive e simili.
P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie.
P/3 - Unità immobiliari per funzioni rieducative.
P/4 - Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili.
P/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e simili.
Gruppo T
(Unità immobiliari a destinazione terziaria)
T/1 - Negozi e locali assimilabili.
T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.
T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi.
T/4 - Pensioni.
T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico.
T/6 - Stalle, scuderie e simili.
T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali.

Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unita' immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)

Criteri generali
1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità 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 unità 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 unità 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 unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità 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 unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità 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 è 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 modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.
Criteri per il gruppo "T"
1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è 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 unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.
2. Per le unità 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