



**COMUNE DI VICCHIO**  
SERVIZIO N. 3 - SERVIZI TECNICI

ALLEGATO A

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

**REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DETERMINAZIONE  
DELLE SANZIONI EDILIZIE**

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - L.R. 10 novembre 2014, n. 65 - D. Lgs. 42/2004

Sindaco - Assessore all'Urbanistica: Filippo Carlà Campa

Responsabile Servizio 3 Servizi Tecnici: Mario Lopomo

Tecnico Edilizia Gianna Messeri

Amministrativo Antonella Bruci



**COMUNE DI VICCHIO**  
SERVIZIO N. 3 - SERVIZI TECNICI

Le sanzioni di cui trattasi sono stabilite da:

- Titolo VI, capo II – Sanzioni, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);
- Titolo VII, capo II – Vigilanza e Sanzioni, della L.R. 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio);
- Art. 167 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- Titolo V, capo IV – Sanzioni, della L.R. 21 marzo 2000, n. 39 (Legge forestale della Toscana);

Per determinare le superfici da utilizzare nel calcolo delle sanzioni si fa riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138/98 che stabilisce le **NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA**.

Il Regolamento, per le finalità di semplificazione e uniformità, stabilisce i parametri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie che rispondano a criteri di equità, trasparenza e uniformità di applicazione.

Il Regolamento si articola in 4 parti secondo il seguente **INDICE**:

*PARTE 1 - DISPOSIZIONI GENERALI ART. 1-3*

*PARTE 2 – DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI ART. 4 - 13*

*PARTE 3 – DISPOSIZIONI PROCEDURALI ART. 14 - 15*

*PARTE 4 – DISPOSIZIONI FINALI ART. 16 - 18*

La **PARTE 1** descrive l'oggetto della disciplina, l'ambito e le modalità di applicazione.

La **PARTE 2** stabilisce per ciascuna delle tipologie riferite alla normativa Statale e Regionale, le modalità di determinazione delle sanzioni.

La **PARTE 3** stabilisce le procedure per l'irrogazione delle sanzioni.

La **PARTE 4** conferma la destinazione dei proventi come da Legge statale, stabilisce la disapplicazione della Determina n. 99 del 14/03/2011 riguardante le sanzioni con riferimento alla Legge Regionale n. 1/2005 ad oggi abrogata, indicando l'entrata in vigore del Regolamento.

Il DPR n. 380/2001 e la Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 prevedono, nel rispetto delle norme di principio desunte dalla disciplina nazionale, l'applicazione di sanzioni amministrative a



**COMUNE DI VICCHIO**  
SERVIZIO N. 3 - SERVIZI TECNICI

determinate fattispecie di abusi edilizi assegnando agli uffici tecnici comunali il compito di determinarne l'entità, generalmente riferita all'aumento del valore venale degli immobili conseguente alla realizzazione delle opere, oppure alla determinazione di importi forfettari compresi tra un valore minimo e uno massimo.

La determinazione dell'aumento del valore venale dell'immobile, conseguente la realizzazione delle opere che si traduce poi, in una sanzione pari al doppio dell'importo, prevista agli articoli 199 comma 2 - 200 comma 6 - 201 comma 2, 204 comma 2 - 206 comma 2.

L'applicazione di sanzioni forfettarie che vanno da una sanzione minima ad una sanzione massima è prevista agli articoli 199 comma 3, 200 comma 5, 209 comma 6.

Caso a parte è quello previsto dall'art. 206 bis, in relazione agli interventi edilizi su immobili eseguiti in parziale difformità dai titoli edilizi abilitativi, anteriori al 17/03/1985: solo in questo caso, analogamente a quanto previsto agli artt. 33 e 34 del DPR 380/2001, si prevede l'applicazione della determinazione del valore venale attraverso il calcolo del costo di produzione dettato dalla legge 392/78.

Per la determinazione dell'aumento di valore venale si adotta la procedura di calcolo che fa riferimento ai criteri di valutazione utilizzati dall'Agenzia del Territorio in forza del Decreto Legislativo del 30 Luglio 1999 n. 300, che nel comma 3 dell'art. 64 utilizza, al fine di determinare l'incremento di valore degli immobili, i riferimenti stabiliti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), facilmente reperibili in via telematica sul relativo sito Internet e costantemente aggiornati; l'O.M.I. stabilisce attraverso determinati parametri quali Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Categoria Catastale, un Valore Mercato Minimo e Massimo in riferimento alle singole città, rilevabile attraverso la consultazione del sito internet: <http://www.agenziaterritorio.it>.

L'incremento di valore venale (Vv1) conseguente alla esecuzione delle opere in assenza di titolo o in sostanziale difformità da esso, è calcolato come differenza tra il valore di mercato attuale (VdMa) dell'immobile a seguito dell'intervento, che si equipara al valore medio stabilito in base ai parametri O.M.I., ed il valore di mercato precedente (VdMp). Quest'ultimo valore, è calcolato mediante l'applicazione di un coefficiente correttivo (Coeff), che varia a seconda della consistenza e tipologia dei lavori abusivamente eseguiti.

I due valori (Vv1) e (Vv2) sono determinati dalla consistenza in superficie convenzionale (SupC), dell'immobile oggetto di valutazione (cioè antecedenti o posteriori all'abuso).

L'utilizzazione dei valori contenuti nell'O.M.I. al fine di determinare il valore venale di un immobile, deve peraltro intendersi come criterio ordinario di stima applicabile nei confronti di immobili anch'essi definibili 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 finalizzata a stabilire l'effettivo incremento del valore di mercato dell'immobile oggetto di sanzione.

L'individuazione del tipo di intervento secondo il quale applicare il coefficiente (Coeff), è desumibile dagli elaborati progettuali mediante un confronto ("Stato Sovrapposto") tra lo stato attuale e quello approvato se esistente.



**COMUNE DI VICCHIO**  
SERVIZIO N. 3 - SERVIZI TECNICI

Esempio: un intervento equiparabile alla manutenzione straordinaria utilizzerà un moltiplicatore pari a 1,05 per cui il valore iniziale sarà pari al 105% del valore medio di mercato calcolato dall'O.M.I. per quella zona.

L'aumento del valore venale dell'immobile (Avv) sarà determinato per differenza tra il valore venale attuale (VdMa) e quello precedente (VdMp), applicando a tale differenza un Coefficiente di deprezzamento (Cd) in funzione della vetusta dell'organismo edilizio, secondo la formula:  $Avv = (VdMa - VdMp) * Cd$ .

Per il calcolo della superficie convenzionale (SupC), al fine di adottare un criterio univoco, si è considerata la superficie utile lorda (Sul) calcolata con il metodo di cui al DPR 138/98 – allegato C (Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione della legge 6642/96). Tale scelta nasce dall'esigenza di rapportare tale parametro con i valori OMI, che di norma sono riferiti appunto, alla Superficie utile lorda (Sul).

Le difformità più frequenti sono quelle relative all'art. 209 sanabili con SCIA o Attestazione di conformità stabile dalla Legge regione tra un minimo di 1.000 ed un massimo di 5.164 euro: nella tabella 5 del Regolamento viene stabilita una parametrizzazione in base alla qualificazione dell'intervento edilizio (manutenzione straordinaria, ristrutturazione, interventi pertinenziali, ecc.).

Il Regolamento edilizio vigente non indica le sanzioni per le violazioni, pertanto all'art. 12 viene stabilito l'importo minimo e massimo.

In ultimo vengono definiti i criteri per il calcolo delle sanzioni in materia paesaggistica.

Completano il regolamento le disposizioni procedurali e finali.

Vicchio, 23/11/2023

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO 3**

Servizi Tecnici

Arch. Mario Lopomo