



COMUNE DI CERTALDO

Provincia di Firenze

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno duemiladiciannove e questo giorno trentuno del mese di gennaio, alle ore 19,45, in seconda convocazione, nella sala consiliare di Via Due Giugno, previo avviso regolarmente notificato, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato in sessione straordinaria, in seduta pubblica.

DELIBERAZIONE

N. **4**

del

31.01.2019

OGGETTO: EDILIZIA PRIVATA - Regolamento per l'applicazione delle sanzioni previste dalla L.R. 65/2014 - Approvazione.

Sono presenti, dei n. 16 consiglieri assegnati al Comune, n. 10 come segue:

	Presenti	Assenti
<i>Latini Denise</i>		X
<i>Furiosi Yuri</i>	X	
<i>Neri Iury</i>		X
<i>Arzilli Eliano</i>	X	
<i>Santini Moreno</i>	X	
<i>Lombardo Giuseppe</i>	X	
<i>Dogali Sara</i>		X
<i>Renzi Romina</i>	X	

	Presenti	Assenti
<i>Biotti Margherita</i>	X	
<i>Ghelli Tiziano</i>	X	
<i>Cibecchini Fabio</i>		X
<i>Chimenti Filomena</i>		X
<i>Spera Franco</i>		X
<i>Masini Lucia</i>	X	
<i>Romano Giuseppe</i>	X	
<i>Palazzo Eliseo</i>	X	
Ed il Sindaco <i>Cucini Giacomo</i>	X	

PRESIEDE il Sig. Lombardo Giuseppe

PARTECIPA il Segretario Generale Dott. Danilo D'Aco, incaricato della redazione del presente verbale

SCRUTATORI: Santini - Biotti - Romano

ASSESSORI PRESENTI: Dei - Arrigoni - Conforti - Di Vita



OMISSIS

Sono presenti n. 11 componenti il Consiglio Comunale ed assenti i consiglieri Latini – Neri – Dogali – Cibecchini – Chimenti – Spera.

(N. 4)

OGGETTO: EDILIZIA PRIVATA – Regolamento per l'applicazione delle sanzioni previste dalla L.R. 65/2014 - Approvazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione avente per oggetto “EDILIZIA PRIVATA – Regolamento per l'applicazione delle sanzioni previste dalla L.R. 65/2014 - Approvazione.”;

VISTI gli allegati pareri favorevoli espressi ai sensi dell'Art. 49 del Decreto Legislativo N. 267 del 18.08.2000 dal Responsabile del Settore in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile del Settore Finanziario e Interni in ordine alla regolarità contabile;

Con votazione espressa per alzata di mano dal seguente esito:

PRESENTI	n. 11
ASTENUTI	n. 3 (Masini – Romano - Palazzo)
VOTANTI	n. 8
VOTI FAVOREVOLI	n. 8
VOTI CONTRARI	nessuno

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione di seguito riportata:

Visto il D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” nonché la Legge Regionale n. 65 del 10/11/2014 “Norme per il governo del territorio”;

Considerato che le normative sopra richiamate dettano disposizioni di ordine generale sulle sanzioni da applicare in caso di abusi edilizi e/o rilascio di accertamenti di conformità, dando mandato agli uffici tecnici comunali di determinare l'entità di dette sanzioni, talvolta facendo riferimento all'aumento di valore venale degli immobili derivante dalla realizzazione delle opere abusive altre volte prevedendo dei minimi e dei massimi entro i quali individuare la sanzione da irrogare;

Ritenuto necessario stabilire criteri oggettivi ed univoci che rispondano a criteri di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione;

Richiamata la deliberazione n. 51/CC del 28/05/2008 che approvava il Regolamento per l'applicazione delle sanzioni previste dalla precedente normativa di riferimento (L.R. 1/05);

Dato atto che tale Regolamento risulta oggi superato dalle nuove disposizioni di legge, ma che, comunque, può sempre essere tenuto a riferimento per alcuni aspetti quali: modalità per l'individuazione del valore venale medio tramite i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e parametri per la definizione delle tipologie edilizie, delle zone di ubicazione, della superficie complessiva e del coefficiente di vetustà;

Ritenuto, invece, necessario eliminare il riferimento al costo derivante dalle tabelle pubblicate dall'Ordine degli Architetti di Firenze in quanto i valori ivi previsti non risultano aggiornati e, nella



pratica, si sono mostrati non in linea con l'effettivo andamento del mercato immobiliare come desunto dai valori O.M.I.;

Ritenuto necessario approvare un nuovo Regolamento con riferimento alla normativa oggi vigente che risulti applicabile alle fattispecie di seguito elencate:

L.R. 65/2014	DPR 380/01	Fattispecie sanzionata
art. 141 c. 14		Mancata previsione misure preventive e protettive per lavori in quota
art. 149 c. 3bis	art. 24 c. 3	Ritardo nella presentazione dell'abitabilità
art. 196 c. 4bis	art. 31 c. 4bis	Inottemperanza all'ordine di demolizione per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali
art. 199 c. 2	art. 33 c. 2	Impossibilità di ripristino dello stato dei luoghi in caso di interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali e ristrutturazione edilizia di cui all'art. 135, c. 2, lett. d) nel caso in cui ricorrano le condizioni di cui all'art. 10, c. 1, lett. c) del DPR 380/01
art. 200 c.1	art. 37 c. 1	Interventi di cui all'art. 135, c. 2, lett. a), b), c), e), e ter), g), h) ed i) e di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 135, c. 2, lett. d) (nel caso in cui non ricorrano le condizioni di cui all'art. 10, c. 1, lett. c) del DPR 380/01) eseguiti in assenza di SCIA
art. 200 c. 5	art. 37. c.2 e c.3	Opere realizzate in assenza o difformità di SCIA su immobili vincolati che incidano sui beni oggetto di tutela
art. 200 c. 6		Opere in assenza o difformità da SCIA nel caso di impossibilità di ripristino dello stato dei luoghi
art. 201 c. 2		Impossibilità di demolizione o rimozione in caso di edilizia libera per opere difformi dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni urbanistico-edilizie
art. 202 c. 1, lett. a)		Interventi di cambio di destinazione d'uso, compatibile con la disciplina delle funzioni, eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA
art. 202 c. 1, lett. b)		Interventi di cambio di destinazione d'uso, non compatibile con la disciplina delle funzioni, eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA
art. 202 c. 1, lett. c)		Utilizzazione di terreni inedificati difforme rispetto alla disciplina delle funzioni
art. 204 c. 2	art. 38	Annullamento del permesso di costruire
art. 206 c. 2		Impossibilità di demolizione senza pregiudizio della parte conforme di opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire
art. 206 bis c. 1		Interventi edilizi su immobili a destinazione d'uso residenziale eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo anteriori al 17 marzo 1985
art. 209 c. 5	art. 36 c. 2	Opere realizzate in difformità o in assenza di Permesso di Costruire conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento che al momento della presentazione dell'istanza
art. 209 c. 6	art. 37 c. 4	Opere realizzate in difformità o in assenza di S.C.I.A. conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento che al momento della presentazione dell'istanza

Dato atto che i criteri adottati per la determinazione della sanzione laddove è rapportata all'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive sono i seguenti:

- poiché i valori venali sono variabili e desumibili solo da un'analisi del mercato immobiliare, la scelta è stata quella di far riferimento all'unico criterio oggettivo e più equilibrato quale è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) gestita dall'Agenzia del Territorio in forza del D.Lgs. 300/99 (comma 3, art. 64) e s.m.i. facendo la media, per ciascuna destinazione, dei valori minimi e massimi relativi alle varie zone in cui è suddiviso il territorio del Comune di Certaldo;



- nei casi di interventi di nuova costruzione l'incremento di valore venale dell'immobile è determinato come differenza tra il valore venale allo stato attuale (dopo l'intervento) ed il valore venale precedente all'abuso (prima dell'intervento);
 - nei casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente l'incremento di valore venale dell'immobile è determinato dal valore venale allo stato attuale (dopo l'intervento) moltiplicato per un coefficiente differenziato in base alla tipologia di interventi realizzati sull'immobile o unità immobiliare; l'individuazione di tale coefficiente è stata effettuata prendendo a riferimento i valori O.M.I. minimi e massimi per pari tipologia e destinazione e graduando proporzionalmente l'intervallo in base alla classificazione degli interventi previsti dalle norme, tenendo così in considerazione la gravità dell'abuso commesso;
 - i valori venali sono sempre riferiti alla data di accertamento dell'abuso;
 - nel calcolo dei valori venali (attuale e precedente l'abuso) viene inoltre tenuto conto dei seguenti coefficienti: Sc (superficie convenzionale), Te (tipologia edilizia per la residenza), Zu (zona di ubicazione dell'abuso) e Ve (coefficiente di degrado in relazione alla vetustà dell'immobile);
- Dato atto che per la determinazione delle sanzioni laddove la normativa di riferimento prevede un minimo ed un massimo è stato adottato un sistema di gradualità prevedendo l'utilizzazione del sistema di interpolazione lineare per garantire una maggiore equità di trattamento;
- Ritenuto di prevedere, come ipotesi residuale, la possibilità di ricorrere a perizia giurata di parte qualora non sia possibile valutare le opere in termini di superficie o volume o non esistano valori O.M.I. di riferimento;
- Visto il Regolamento predisposto alla luce di quanto sopra riportato che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione (ALLEGATO A);

D E L I B E R A

- 1) di approvare il "Regolamento per la determinazione delle sanzioni di cui alla L.R. n. 65 del 10/11/2014" di cui all'ALLEGATO A;
- 2) di dare atto che i valori venali medi alla data della presente deliberazione, con riferimento alle ultime quotazioni OMI disponibili relative al 1° semestre 2018, risultano pari a:
 - ✓ Per immobili a destinazione residenziale (civile e rurale): € 1.458,33/mq. s.u.l.
 - ✓ Per immobili a destinazione direzionale, turistica e commerciale: € 864,29/mq. s.u.l.
 - ✓ Per immobili a destinazione produttiva e per annessi agricoli: € 596,88/mq. s.u.l.
- 3) di dare atto che il presente Regolamento sostituisce quello approvato con deliberazione n. 51/CC/2008 e sarà applicato per il calcolo delle sanzioni relative a pratiche edilizie presentate e/o abusi accertati dopo la data di esecutività della presente deliberazione;

Quindi:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ravvisata la necessità che la presente deliberazione acquisti immediata efficacia giuridica, con votazione dal seguente esito:

PRESENTI	n. 11
ASTENUTI	n. 3 (Masini – Romano - Palazzo)
VOTANTI	n. 8
VOTI FAVOREVOLI	n. 8
VOTI CONTRARI	nessuno

D E L I B E R A

visto l'art. 26, comma 4 dello Statuto Comunale, di NON dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.





COMUNE DI CERTALDO

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore Edilizia Privata e Attività Produttive-SUAP

ALLEGATO A

REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALLA L.R. 65/14

PARTE I - Sanzioni correlate all'aumento di valore venale

MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE NEI CASI DI CUI ALL'ART. 206, COMMA 2

(Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire)

Gli interventi e le opere eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura dei responsabili dell'abuso ...omissis...

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 a € 1.000,00.

$$S = (V_{vp} - V_{va}) \times 2$$

dove:

S= sanzione

V_{vp} = Valore venale post-intervento

V_{va} = Valore venale ante-intervento

Per determinare il valore prima e dopo dell'intervento abusivo si procederà secondo le seguenti modalità:

VALORE VENALE POST-INTERVENTO (V_{vp})

Il Valore venale medio post-intervento (V_{vp}) è determinato secondo la seguente formula:



COMUNE DI CERTALDO

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore Edilizia Privata e Attività Produttive-SUAP

$$V_{vp} = V_{vm} \times S_c \times T_e \times Z_u \times V_e$$

VALORE VENALE ANTE-INTERVENTO (Vva)

Il Valore venale medio ante-intervento (Vva) è determinato secondo la seguente formula:

$$V_{va} = V_{vm} \times S_c \times T_e \times Z_u \times V_e$$

dove:

V_{vm} = Valore venale medio di mercato (euro/mq.): per la sua determinazione si fa riferimento ai valori O.M.I. facendo la media, per ciascuna destinazione d'uso, dei valori minimi e massimi relativi alle varie zone in cui è suddiviso il territorio del Comune di Certaldo;

Nel caso di ampliamenti di edifici esistenti, senza la creazione di nuove u.i., il Valore venale medio (per qualsiasi tipo di destinazione) viene ridotto del 10%.

S_c = superficie convenzionale: è la superficie complessiva da considerare per il calcolo della sanzione corretta in base ai seguenti parametri:

- Vani utili: 1,00
- Autorimesse singole e volumi tecnici: 0,50
- Autorimesse condominiali: 0,20
- Logge, balconi, verande, cantine, soffitte e vani accessori in genere: 0,30

Gli interventi comportanti incrementi di volume sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per i 3/5.

T_e = tipologie edilizie per la residenza:

- Ville con oltre 10 vani utili: 1,50
- Abitazioni monofamiliari, bifamiliari, case a schiera in genere: 1,10
- Piccolo condominio (fino a 6 appartamenti), case singole ubicate in corti interne, case coloniche: 1,00
- Grande condominio (oltre 6 appartamenti): 0,90

Z_u = zona di ubicazione:

- Zone di cui al Titolo I, parte III, art. 136 del D.Lgs. 42/04 (ex L. 1497/39): 1,20
- Zone di cui al Titolo I, parte III, art. 142 del D.Lgs. 42/04 (ex L. 431/85): 1,10
- Resto del territorio: 1,00

V_e = coefficiente percentuale di degrado in relazione alla vetustà dell'immobile:

da 0 a 5 anni	0%
da 5 a 10 anni	5%
da 10 a 20 anni	10%
da 20 a 30 anni	20%
oltre 30 anni	30%





COMUNE DI CERTALDO

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore Edilizia Privata e Attività Produttive-SUAP

MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE NEI RESTANTI ARTICOLI (Interventi sul patrimonio edilizio esistente)

a) ART. 199, COMMA 2 (Interventi di ristrutturazione edilizia)

Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 134, comma 1, lett. h), e all'art. 135, comma 2, lett. d) della L.R. 65/14, nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. 380/01, laddove eseguiti in assenza di titolo, in totale difformità da esso o con variazioni essenziali, sono demoliti oppure rimossi e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale. 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, con un minimo di € 1.000,00.

Le disposizioni di cui sopra si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 134, comma 2, eseguiti in assenza di SCIA, in totale difformità dalla stessa o con variazioni essenziali.

b) ART. 200, COMMA 1 (Interventi soggetti a SCIA – opere conformi)

Gli interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lett. a), b), c), e), e ter), g), h) ed i) della L.R. 65/14 nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 135, comma 2, lett. d), nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui all'art. 10, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/01 realizzati in assenza di SCIA o in difformità da essa comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'Ufficio Tecnico Comunale conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a € 1.000,00, qualora tali interventi ed opere non risultino difformi rispetto alle norme urbanistiche o alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione urbanistica comunali adottati o approvati o dei regolamenti edilizi.

c) ART. 200, COMMA 6 (Interventi soggetti a SCIA – opere difformi ma non demolibili)

Gli interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lett. a), b), c), e), e ter), g), h) ed i) della L.R. 65/14 nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 135, comma 2, lett. d), nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui all'art. 10, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/01 realizzati in assenza di SCIA o in difformità da essa eseguiti in difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti di pianificazione urbanistica comunali o dei regolamenti edilizi sono demoliti oppure rimossi e gli edifici o aree sono resi conformi a dette prescrizioni.

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 € 1.000,00.

d) ART. 201, COMMA 2 (Interventi di attività edilizia libera)



COMUNE DI CERTALDO

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore Edilizia Privata e Attività Produttive-SUAP

Le opere e gli interventi di cui all'art. 136 della L.R. 65/14, ove eseguiti in difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali, degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali o dei regolamenti edilizi sono demoliti oppure rimossi e gli edifici o aree sono resi conformi a dette prescrizioni.

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 € 1.000,00.

Nei casi suddetti, così come dettagliati nella tabella di seguito riportata, l'aumento del valore venale viene determinato come percentuale di incremento del valore dell'immobile nello stato attuale (post-intervento), riferito alla data di accertamento dell'abuso, derivante dalle opere eseguite in assenza o difformità da titolo abilitativo, seguendo la seguente formula:

$$S = (V_{vp} \times T_i) \times 2$$

dove:

S= sanzione

V_{vp} = Valore venale post-intervento

T_i = coefficiente relativo alla tipologia d'intervento che ha condotto all'abuso

Per determinare il valore prima e dopo dell'intervento abusivo si procederà secondo le seguenti modalità:

VALORE VENALE POST-INTERVENTO (V_{vp})

Il valore di mercato medio post-intervento (V_{vp}) è determinato secondo la seguente formula:

$$V_{vp} = V_{vm} \times S_c \times T_e \times Z_u \times V_e$$

dove:

V_{vm} = valore venale medio di mercato (euro/mq.): per la sua determinazione si fa riferimento ai valori OMI facendo la media, per ciascuna destinazione d'uso, dei valori minimi e massimi relativi alle varie zone in cui è suddiviso il territorio del Comune di Certaldo;

S_c = superficie convenzionale: è la superficie complessiva da considerare per il calcolo della sanzione corretta in base ai seguenti parametri:

- Vani utili: 1,00
- Autorimesse singole e volumi tecnici: 0,50
- Autorimesse condominiali: 0,20
- Logge, balconi, verande, cantine, soffitte e vani accessori in genere: 0,30

Gli interventi comportanti incrementi di volume sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per i 3/5.

T_e = tipologie edilizie per la residenza:



COMUNE DI CERTALDO

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore Edilizia Privata e Attività Produttive-SUAP

- Ville con oltre 10 vani utili: 1,50
- Abitazioni monofamiliari, bifamiliari, case a schiera in genere: 1,10
- Piccolo condominio (fino a 6 appartamenti), case singole ubicate in corti interne, case coloniche: 1,00
- Grande condominio (oltre 6 appartamenti): 0,90

Zu = zona di ubicazione:

- Zone di cui al Titolo I, parte III, art. 136 del D.Lgs. 42/04 (ex L. 1497/39): 1,20
- Zone di cui al Titolo I, parte III, art. 142 del D.Lgs. 42/04 (ex L. 431/85): 1,10
- Resto del territorio: 1,00

Ve = coefficiente percentuale di degrado in relazione alla vetustà dell'immobile:

da 0 a 5 anni	0%
da 5 a 10 anni	5%
da 10 a 20 anni	10%
da 20 a 30 anni	20%
oltre 30 anni	30%

Ti = coefficiente di abbattimento relativo alla tipologia di intervento che ha condotto all'abuso secondo la seguente tabella:

Intervento edilizio (per come individuato dalla LR 65/2014)	Coefficiente di abbattimento del valore - Ti
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva art. 134 comma 1 lettera h) L.R. 65/2014	30%
Ristrutturazione edilizia di cui all'art. 135 comma 2 lettera d) nel caso in cui ricorrano le condizioni di cui all'art. 10 comma 1 lettera c) del DPR 380/01	40%
Ristrutturazione edilizia conservativa art. 135 comma 2 lettera d) L.R. 65/2014	60%
Restauro e risanamento conservativo art.135 comma 2 lettera c) e manutenzione straordinaria art. 135 comma 2 lettera b) L.R. 65/2014	70%
Interventi di manutenzione straordinaria ed altre opere residuali soggette a S.C.I.A., C.I.L.A. e C.I.L.	80%

Casi speciali:

- qualora gli interventi sopra descritti determinassero un aumento della superficie o del volume, per tale aumento la sanzione verrà determinata applicando i criteri descritti per gli interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire;
- per il mutamento di destinazione d'uso previsto dall'art. 135, comma 2, lettera e bis) della L.R. 65/2014, la sanzione verrà determinata con i criteri stabiliti in relazione all'art. 202 della richiamata L.R.

In applicazione dell'art. 199, comma 5, dell'art. 200, comma 7 e dell'art. 201, comma 3, fatti salvi i casi di rimessa in pristino, dovranno essere corrisposti i contributi commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del costo di costruzione.



COMUNE DI CERTALDO

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore Edilizia Privata e Attività Produttive-SUAP

MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE NEI CASI DI CUI ALL'ART. 204, COMMA 2 (Annullamento del Permesso di Costruire)

L'art. 204, comma 2, della L.R. 65/2014 e l'art. 38 del D.P.R. 380/2001 prevedono che 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 Comune applichi una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente realizzate. Il valore venale delle opere è determinato dall'Agenzia del Territorio (art. 38, comma 1 D. P.R. 380/2001). La sanzione pecuniaria non può comunque essere inferiore a € 1.000,00.

IPOTESI RESIDUALE

Nel caso di opere non valutabili in termini di superficie o di volume e nei casi in cui non esistano valori O.M.I. di riferimento si considera come aumento di valore venale conseguito il 30% del costo delle opere realizzate e la sanzione è pari al doppio di tale importo. Il valore venale è determinato tramite perizia giurata di parte redatta da un tecnico abilitato effettuata facendo riferimento al Prezzario dei lavori pubblici della Regione Toscana vigente alla data di accertamento dell'abuso, seguendo la seguente formula:

$$S = Av \times 2$$

dove:

S = sanzione

Av = aumento del valore venale inteso pari al 30% del costo delle opere eseguite

PARTE II - Sanzioni per cui è previsto un minimo ed un massimo

MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE NEI CASI DI CUI ALL'ART. 141, COMMA 14



COMUNE DI CERTALDO

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore Edilizia Privata e Attività Produttive-SUAP

L'art. 141 comma 14 prevede che la mancata previsione delle misure previste dal comma 13 del medesimo articolo (misure preventive e protettive che consentono, nella successiva manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione di lavori in quota in condizioni di sicurezza) costituisce causa ostativa per il rilascio del Permesso di costruire, impedisce l'efficacia della SCIA e, relativamente alla CILA, comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria da € 516,00 a € 1.000,00.

Per la gradualità nell'applicazione della sanzione pecuniaria di cui al comma precedente si fa riferimento alla tabella sotto riportata:

Tipologia di intervento (per come individuato dalla LR 65/2014)	Sanzione
art. 136 comma 1 lettera a)	€ 516,00
art.136 comma 2 lettere a), a bis) e a ter)	€ 1.000,00
art.136 comma 2 lettere c), c bis), f) e f quater)	€ 800,00

MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE NEI CASI DI CUI ALL'ART. 149, COMMA 3 bis (Attestazione asseverata di agibilità)

L'art. 149 comma 3 bis della L.R. 65/2014 prevede che la mancata presentazione, entro il termine di 15 giorni dall'ultimazione dei lavori, dell'attestazione asseverata di agibilità nei casi previsti dall'art. 149 comma 2 della medesima legge, comporta l'applicazione, ai sensi dell'art. 149 comma 3 bis, di una sanzione amministrativa pecuniaria da € 100,00 a € 500,00.

Per la gradualità nell'applicazione della sanzione pecuniaria di cui al comma precedente si fa riferimento alla tabella sotto riportata:

Ritardo nella presentazione	Sanzione
entro 30 gg. dalla data di ultimazione dei lavori	€ 100,00 per unità immobiliare
da 31 a 60 gg. dalla data di ultimazione dei lavori	€ 250,00 per unità immobiliare
da 61 a 90 gg. dalla data di ultimazione dei lavori	€ 400,00 per unità immobiliare
oltre 90 gg. dalla data di ultimazione dei lavori	€ 500,00 per unità immobiliare

MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE NEI CASI DI CUI ALL'ART. 196, COMMA 4 bis (Interventi soggetti a permesso di costruire)



COMUNE DI CERTALDO

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore Edilizia Privata e Attività Produttive-SUAP

Ai sensi dell'art. 196, comma 4 bis, della L.R. 65/2014, per gli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali individuati nel comma 1 del medesimo articolo per i quali sia stata constatata la non ottemperanza all'ingiunzione a demolire, il Comune irroga una sanzione pecuniaria di un importo compreso tra € 2.000,00 ed € 20.000,00, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle normative vigenti.

La determinazione della sanzione nell'ambito della fascia sopra indicata avviene in relazione all'incremento del valore venale che l'opera abusiva ha determinato calcolato secondo le modalità previste dal presente Regolamento.

Per gli incrementi di valore fino a € 10.000,00 la sanzione è dovuta nella misura minima di € 2.000,00.

Per gli incrementi di valore pari o superiori a € 50.000,00 la sanzione è dovuta nella misura massima di euro € 20.000,00.

Per incrementi di valore intermedi la sanzione si determina mediante interpolazione lineare.

In applicazione della norma sopra citata la sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui all'art. 193, comma 2, della L.R. 65/2014, ivi compresi le aree soggette a vincolo idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima di € 20.000,00.



MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE NEI CASI DI CUI ALL'ART. 200, COMMA 5 (Interventi soggetti a SCIA)

Ai sensi dell'art. 200, comma 5, della L.R. 65/2014, per gli interventi realizzati in assenza di SCIA o in difformità da essa eseguiti su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché da altre norme urbanistiche vigenti e incidenti sui beni oggetto di tutela, l'autorità competente alla tutela del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da normative vigenti, irroga una sanzione pecuniaria da € 1.033,00 ad € 20.670,00 e può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del contravventore anche nei casi del comma 1 dell'articolo citato.

La determinazione della sanzione nell'ambito della fascia sopra indicata avviene in relazione all'incremento del valore venale che l'opera abusiva ha determinato calcolato secondo le modalità previste dal presente Regolamento.

Per gli incrementi di valore fino a € 5.000,00 la sanzione è dovuta nella misura minima di € 1.033,00.

Per gli incrementi di valore pari o superiori a € 50.000,00 la sanzione è dovuta nella misura massima di € 20.670,00.

Per gli incrementi di valore intermedi la sanzione si determina mediante interpolazione lineare.

MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE



COMUNE DI CERTALDO

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore Edilizia Privata e Attività Produttive-SUAP

NEI CASI DI CUI ALL'ART. 202, COMMA 1 (Mutamento di destinazione d'uso senza opere)

Ai sensi dell'art. 202, comma 1, della L.R. 65/2014 i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie, eseguiti in assenza o in difformità dalla S.C.I.A., nelle aree e per fattispecie disciplinate ai sensi dell'art. 98 della L.R., sono applicate le sanzioni previste nelle lettere a) e b) del medesimo comma.

La sanzione di cui alla lettera a) è determinata facendo riferimento ai criteri di calcolo stabiliti alla lett. b) applicando un coefficiente di abbattimento dell'80% trattandosi di interventi compatibili con la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

La sanzione di cui alla lettera c), per utilizzazione di terreni inedificati difforme rispetto alla disciplina delle funzioni, è così determinata:

- fino a mq. 200,00 sanzione pari a € 600,00
- da mq 200,01 a mq 400,00 sanzione pari a € 1.200,00
- da mq. 400,01 a mq. 800,00 sanzione pari a € 2.400,00
- oltre mq. 800,00 sanzione pari a € 3.600,00

Contestualmente all'applicazione della sanzione il comune ordina la cessazione dell'utilizzazione difforme nei casi e con i criteri individuati nel comma 2 dell'art. 202 della L.R. 65/2014.

MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE NEI CASI DI CUI ALL'ART. 209, COMMA 5 (Accertamento di Conformità - Permesso di Costruire in sanatoria)

Per gli interventi e le opere di cui all'art. 134 della L.R. 65/14, nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135, comma 2, lett. d) della L.R. 65/14 nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. 380/01 all'istanza di sanatoria consegue il rilascio del Permesso di Costruire il cui rilascio è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I del titolo VII della L.R. 65/14 e comunque in misura non inferiore a € 1.000,00.

MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE NEI CASI DI CUI ALL'ART. 209, COMMA 6 (Accertamento di Conformità – Attestazione di Conformità in sanatoria)

Per gli interventi ed opere previsti dall'art. 135 della L.R. 65/14 diversi da quelli per i quali è previsto il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria, all'istanza di sanatoria consegue il rilascio dell'Attestazione di Conformità in sanatoria il cui rilascio è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di



COMUNE DI CERTALDO

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore Edilizia Privata e Attività Produttive-SUAP

dell'abuso. Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa di una somma da € 1.000,00 a € 5.164,00 in ragione della natura e della consistenza dell'abuso.

La determinazione della sanzione nell'ambito della fascia sopra indicata avviene in relazione all'incremento del valore venale che l'opera abusiva ha determinato calcolato secondo le modalità previste dal presente Regolamento.

Per gli incrementi di valore fino a € 5.000,00 la sanzione è dovuta nella misura minima di € 1.000,00.

Per gli incrementi di valore pari o superiori a € 50.000,00 la sanzione è dovuta nella misura massima di € 5.164,00.

Per gli incrementi di valore intermedi la sanzione si determina mediante interpolazione lineare.

IPOTESI RESIDUALE

Nel caso di opere non valutabili in termini di superficie o di volume o nei casi in cui non esistano valori O.M.I. di riferimento l'incremento di valore è considerato pari al 30% del costo delle opere eseguite determinato tramite perizia giurata di parte redatta da un tecnico abilitato effettuata facendo riferimento al Prezzario dei lavori pubblici della Regione Toscana vigente alla data di accertamento dell'abuso.

La sanzione viene poi determinata con il metodo dell'interpolazione lineare secondo le modalità di cui ai punti precedenti.

PARTE III - Altri tipi di sanzioni

MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE NEI CASI DI CUI ALL'ART. 206 bis, COMMA 1 (Opere ed interventi edilizi anteriori al 17/03/1985)

Per le opere e gli interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale, eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 marzo 1985, 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 di produzione stabilito in base alla L. 392/1978 della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo.

Per la quantificazione della sanzione l'Ufficio si atterrà al criterio previsto dall'art. 206 bis della normativa regionale, ovvero con riferimento al "costo di produzione", con un minimo di € 1.000,00.



COMUNE DI CERTALDO

(Città Metropolitana di Firenze)

Settore Edilizia Privata e Attività Produttive-SUAP

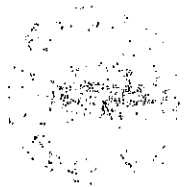
Gli interventi comportanti incrementi di volume sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per i 3/5.

NORME DI APPLICAZIONE GENERALE

Le sanzioni previste dal presente regolamento si applicano:

- per ogni unità immobiliare;
- sono aggiuntive alle sanzioni paesaggistiche ex art. 167 del D.Lgs. 42/2004;
- l'applicazione delle sanzioni comporta comunque la corresponsione dei contributi dovuti ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 e dell'art. 183 della L.R. 65/2014 se dovuti;
- nel caso in cui venga accertata una pluralità di abusi realizzati, anche in periodi temporali diversi, nella stessa unità immobiliare (come risultante a seguito degli abusi medesimi) si applica la sanzione di entità maggiore prevista per l'intervento complessivamente considerato;
- eventuali casi non esplicitamente previsti nei punti precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi; qualora tale assimilazione non sia possibile saranno applicati, su iniziativa dell'Ufficio Edilizia Privata, criteri diversi; in questi casi il richiedente dovrà produrre una perizia di stima giurata oggetto dell'applicazione della sanzione;
- i valori O.M.I. vanno aggiornati annualmente con determinazione dirigenziale contestualmente all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione di cui alla L.R. 65/14;
- le sanzioni dovranno essere pagate in un'unica soluzione entro 30 (trenta) giorni dalla notifica all'interessato della determinazione della sanzione medesima; il mancato pagamento comporterà la riscossione coattiva a mezzo ruolo;
- solamente per le sanzioni dovute ai sensi dell'art. 209, commi 5 e 6, della L.R. 65/14 è consentita la rateizzazione secondo le modalità stabilite con l'apposito Regolamento approvato con deliberazione n. 53/CC/2013;







COMUNE DI CERTALDO

Città Metropolitana di Firenze

PARERI resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267 allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale:

avente il seguente oggetto:

EDILIZIA PRIVATA – Regolamento per l'applicazione delle sanzioni previste dalla L.R. 65/2014 - Approvazione.

Visto l'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267 esprimo parere favorevole in ordine alla **REGOLARITA' TECNICA** del presente schema di deliberazione.

Vedi sul retro eventuale parere contrario.

Certaldo, 21.01.2019

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(F.to Geom. Stefania Caciagli)

Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto e rilevato che la stessa non presenta aspetti di natura contabile, non esprime alcun parere in merito in quanto non ricorrono gli estremi per l'espressione del parere di cui all'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267.

Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della medesima ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267.

Certaldo, 25.01.2019

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
(F.to Dott.ssa Tania Frediani)

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

(F.to Dott. Giuseppe Lombardo)

IL SEGRETARIO GENERALE

(F.to Dott. Danilo D'Aco)

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza del termine di giorni DIECI dalla sua pubblicazione all'albo pretorio il 4 Febbraio 2019 (art. 134, comma 3, D.Lgs. n. 267/2000).

Certaldo, _____

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

La presente deliberazione è stata:

Revocata con atto n. _____ del _____

Modificata con atto n. _____ del _____

Certaldo, _____

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Certaldo, 4 Febbraio 2019

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

(F.to Dott. Danilo D'Aco)

