



COMUNE DI PALAIA
Provincia di Pisa

Servizio Urbanistica

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELLE
SANZIONI IN MATERIA EDILIZIA

(Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 22/04/2024)

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELLE SANZIONI IN MATERIA EDILIZIA

Art. 1 - Oggetto e ambito di applicazione

Fatte salve le altre tipologie di sanzioni previste dalla normativa, scopo del presente regolamento è quello di disciplinare le modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie di carattere edilizio previste dalla Legge, laddove demandate, nella definizione del quantum, all'Amministrazione Comunale, attraverso criteri oggettivi ed univoci, che rispondano a principi di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione.

Art. 2 - Metodo di calcolo del valore venale dell'immobile

In tutti i casi in cui la vigente normativa, nazionale o regionale, demanda all'Amministrazione Comunale, di applicare una sanzione pecuniaria determinata in base al valore venale delle opere realizzata in assenza, difformità dal titolo abilitativo edilizio, la sanzione sarà così determinata:

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

- fascia/zona, micro zona, tipologia, valore di mercato (minimo e massimo), rilevabili attraverso la consultazione del sito internet dell'agenzia del territorio di riferimento, e ricavati dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).
- Superficie Convenzionale, pari alla superficie dell'unità immobiliare o, in caso di interventi parziali, alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione, che è data dalla somma dei seguenti elementi:
 - L'intera superficie dell'unità immobiliare;
 - Il 50% della superficie delle autorimesse singole;
 - Il 20% della superficie per il posto macchina in autorimesse di uso comune;
 - Il 25% della superficie dei balconi, terrazze cantine ed altri accessori simili.
- indice di vetustà, ricavato dal confronto tra le metodologie di calcolo utilizzate dall'Agenzia del Territorio e le tabelle redatte dagli specifici Studi di Settore in campo immobiliare, e di seguito sintetizzato:
 - da uno a quaranta anni: si deprezza il valore ottenuto del 1%, per ogni anno,
 - da quarantuno a settanta anni: si deprezza il valore ottenuto dello 0,5%, per ogni anno.

Le suddette modalità di calcolo del valore venale si applicano in presenza di interventi in ampliamento di edifici esistenti.

Per i restanti interventi edilizi abusivi realizzati sul patrimonio edilizio esistente, il valore venale dell'immobile conseguente la realizzazione dell'abuso, è determinato mediante perizia di stima redatta dall'Ufficio Tecnico comunale, atta a valutare, caso per caso, l'effettivo aumento di valore venale del medesimo, in conseguenza dell'abuso.

Art. 3 - SANZIONE ART. 141 comma 14 L.R. 65/2014: *La mancata previsione delle misure di cui al comma 13 costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire ed impedisce altresì l'efficacia della SCIA e, relativamente alla CILA, comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria da euro 516,00 a euro 1.000,00*

Sulla linea delle sanzioni previste dall'art. 215 per la mancata realizzazione delle misure di cui al comma 13 dell'art. 141 pari a pari ad euro 9,00 per metro quadrato di prospetto, da calcolarsi sulla superficie complessiva delle facciate del fabbricato, comprese quelle rivolte su chiostrine o cortili interni. (Ai fini del calcolo si considerano le sole facciate sottostanti la porzione di copertura interessata dall'intervento), si applicano gli stessi criteri:

- Per facciate fino a mq. 100 si applica la sanzione minima pari a euro 516,00;
- Per facciate superiori a mq. 100 e inferiori a mq. 200 si applica la sanzione di euro 750;

- Per facciate oltre i mq. 200 si applica la sanzione massima pari a euro 1.000,00;

Art. 4 - SANZIONE ART. 149 comma 3 bis L.R. 65/14: *La mancata presentazione entro il termine prescritto della attestazione asseverata nei casi indicati al comma 2 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da 100,00 a 500,00 euro*

Prendendo come riferimento i criteri per il ritardato pagamento degli oneri (art. 192) si stabilisce

- euro 100,00 nel caso in cui il ritardo non superi i 120 giorni;
- euro 300,00 nel caso in cui il ritardo non superi ulteriori 60 giorni;
- euro 500,00 nel caso di ritardi superiori

Art. 5 - SANZIONE ART. 196 comma 4 bis L.R. 65/14: *Il comune, constatata l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire o alla cessazione dell'utilizzazione difforme dell'immobile, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000,00 euro e 20.000,00 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui all'articolo 193, comma 2, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, ferme restando le responsabilità penali previste dalle leggi statali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente*

Si prende come riferimento l'aumento del valore venale dell'immobile, stabilendo

- Per incremento di valore fino a euro 10.000, la sanzione è dovuta nella misura minima;
- Per incremento di valore fino a euro 28.000 la sanzione è pari a euro 5.600;
- Per incremento di valore fino a euro 46.000 la sanzione è pari a euro 9.200;
- Per incremento di valore fino a euro 64.000 la sanzione è pari a euro 12.800;
- Per incremento di valore fino a euro 82.000 la sanzione è pari a euro 16.400;
- Per incremento di valore superiore a euro 100.000, la sanzione è dovuta nella misura massima;

Art. 6 - SANZIONE ART. 209 comma 6, 6bis e 6ter L.R. 65/14: *Sulla richiesta di attestazione di conformità in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento.*

Alla SCIA in sanatoria si applicano gli articoli 145, 146 e 147. Nel caso in cui la verifica di cui all'articolo 145, comma 6, abbia esito negativo, il comune notifica al proponente la non sanabilità degli interventi effettuati e la conseguente applicazione delle relative sanzioni.

Nei casi di cui ai commi 6 e 6 bis la sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso

Si può prendere come riferimento il costo delle opere abusive realizzate, stabilendo:

- Il costo delle opere abusive è determinato mediante computo metrico estimativo, redatto da tecnico abilitato, con prezzi desunti dal Bollettino Regionale in vigore al momento della presentazione della richiesta di sanatoria.
- Per entità delle opere abusive fino a euro 5.000 la sanzione è dovuta nella misura minima;
- Per entità delle opere abusive fino a euro 10.000 la sanzione dovuta è pari a euro 1.500;
- Per entità delle opere abusive fino a euro 20.000 la sanzione dovuta è pari a euro 2.400;
- Per entità delle opere abusive fino a euro 30.000 la sanzione dovuta è pari a euro 3.300;
- Per entità delle opere abusive fino a euro 40.000 la sanzione dovuta è pari a euro 4.200;
- Per entità delle opere abusive superiori a euro 50.000, la sanzione è dovuta nella misura massima.