



COMUNE DI FOIANO DELLA CHIANA

**REGOLAMENTO SUI CRITERI E
MODALITA' DEL CALCOLO DELLE
SANZIONI IN MATERIA
URBANISTICO – EDILIZIA PER
INTERVENTI CHE COMPORTANO
UN INCREMENTO DEL VALORE
VENALE DELL'IMMOBILE**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 30/10/2025

Art. 1 – Ambito di applicazione

Fatte salve le altre tipologie di sanzioni previste dalla normativa vigente, il presente Regolamento disciplina le sanzioni amministrative pecuniarie relative all'attività URBANISTICA/EDILIZIA ove sia intervenuto un aumento del valore venale dell'immobile a seguito di interventi o opere realizzate in assenza di titoli abilitativi.

Tali sanzioni, da determinare ed applicare, a seguito di attività di vigilanza ed a seguito di presentazione di istanza di Attestazione di Conformità, P.D.C. in Sanatoria oppure S.C.I.A. in Sanatoria, sono disciplinate dalla L.R.T. n. 65/2014 e dal T.U. Edilizia, D.P.R. n. 380/2001.

Sanzione relativa all'aumento del Valore Venale dell'immobile, da applicarsi in caso di difformità rilevate durante l'attività di verifica dell'Ufficio Edilizia Privata, oppure quando sia accertata l'impossibilità di ripristino. Questa tipologia di sanzione è prevista nei seguenti articoli:

Tipologia	D.P.R. 380/2001	L.R. 65/2014
Ristrutturazioni in assenza o in totale difformità o con variazioni essenziali	art. 33 c. 3	art. 199 c. 3
Interventi in assenza di S.C.I.A.	art. 37 c. 2	art. 200 c. 5
Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza o difformità dalla SCIA	36 bis c.5 lettera b	Art. 209 bis c.10

Si precisa che in caso di contrasto fra le disposizioni del presente regolamento e le disposizioni di legge, anche regolamentari e/o interpretative, che dovessero sopravvenire nelle medesime materie, il Comune applicherà la normativa vigente.

L'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come prodotto tra la Superficie Convenzionale (Sc) in aumento, per il Valore Unitario Medio (Vm) ovvero: $V_v = S_c \times V_m$.

La sanzione del doppio o del triplo del Valore Venale, ai sensi di legge, viene applicata all'incremento di Valore Venale (Vv) così calcolato.

La sanzione minima, ai sensi di legge, è quantificata in ogni caso in misura non inferiore a € 1.032,00.

Nelle istanze di sanatoria che intendono regolarizzare abusi di tipologia diversa, diversa epoca di realizzazione etc., si devono suddividere gli elaborati dei vari stati (Legittimo-Rilievo-Sovrapposto) per "epoca di abuso"; per ogni abuso deve essere dichiarata l'epoca dell'abuso, la vigenza o meno di un titolo abilitativo (che determina la qualificazione in assenza/in difformità), gli estremi di legge per la sanabilità e la relativa sanzione prevista dalla legge.

L'importo dovuto sarà la somma delle sanzioni determinate come sopra.

Art. 2 - Determinazione del Valore Venale e relativa sanzione

Sarà adottata la procedura di calcolo che faccia riferimento ai criteri di valutazione utilizzati dall'Agenzia del Territorio in forza del Decreto Legislativo del 30 Luglio 1999, n. 300 (comma 3, art. 64), che, al fine di determinare l'incremento di valore degli immobili, riprende i parametri dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), rilevabili, in via telematica, attraverso la consultazione del sito Internet (www.agenziaentrate.gov.it), e costantemente aggiornati.

L'utilizzo dei valori stabiliti dall'O.M.I., al fine di determinare il valore venale di un immobile, deve peraltro intendersi come criterio ordinario di stima applicabile ad immobili, definibili anch'essi 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 giurata, da parte di un tecnico abilitato e finalizzata a stabilire l'effettivo incremento del valore di mercato dell'immobile interessato dalla realizzazione di opere abusive.

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

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

Microzona Catastale con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il NCU (Nuovo Catasto Urbano) in conseguenza degli interventi eseguiti.

Superficie Convenzionale (Sc): è pari alla Superficie Edificabile (Se) dell'unità immobiliare, o, in caso di interventi parziali, alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione. E' rettificata in base al Coefficiente in funzione della categoria di vano, indicato di seguito (superficie in aumento / cambio d'uso).

Coefficiente di rettifica del valore di mercato: è il coefficiente da applicare esclusivamente al Valore di mercato, in funzione della tipologia di intervento eseguito; decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore iniziale in base allo stato di conservazione dell'immobile e degli interventi necessari per raggiungere il valore di mercato attuale:

- Nuova edificazione, anche a seguito di demolizione **coeff. 0,10**
- Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con pari SE, Volume lordo e sagoma **coeff. 0,30**
- Ristrutturazione edilizia anche con recupero di superfici all'interno della sagoma **coeff. 0,60**

Tali coefficienti sono maggiorati di un valore pari a **0,1** nei casi di opere conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento della definizione dell'istanza.

Coefficiente in funzione della categoria di vano: è il coefficiente da applicare ai singoli vani in funzione della loro categoria:

- locali primari / di supporto **coeff. 1,00**
- locali di servizio / accessori **coeff. 0,50**
- spazi scoperti non richiusi **coeff. 0,25**
- locali primari / di supporto **coeff. 0,15.**

Valore Unitario Medio (Vm): espresso in €/mq è il prodotto tra il valore di mercato medio dedotto dalle tabelle O.M.I., moltiplicato il coefficiente di rettifica.

Art. 3 - Sanzioni

Art. 199, co.3 (Art. 33 co. 3 DPR 380/2001)

Tabella Incremento di Valore/Sanzione (in €):		
Da	a	Sanzione
	< di 5.000,00	1.032,00
5.000,01	10.000,00	1.549,00
10.000,01	15.000,00	2.065,00
15.000,01	20.000,00	2.582,00
20.000,01	25.000,00	3.098,00
25.000,01	30.000,00	3.615,00
30.000,01	35.000,00	4.131,00
35.000,01	40.000,00	4.648,00
40.000,01	45.000,00	5.164,00
45.000,01	50.000,00	5.681,00
50.000,01	55.000,00	6.197,00
55.000,01	60.000,00	6.713,00
60.000,01	65.000,00	7.230,00
65.000,01	70.000,00	7.746,00
70.000,01	75.000,00	8.263,00
75.000,01	80.000,00	8.779,00
80.000,01	85.000,00	9.296,00
85.000,01	90.000,00	9.812,00
	> di 90.000,00	10.329,00

Art. 200, co.5 (Art. 37 co. 2 DPR 380/2001)

Tabella Incremento di Valore/Sanzione (in €):		
Da	a	sanzione
	< di 5.000,00	1.032,00
5.000,01	10.000,00	3.098,00
10.000,01	15.000,00	4.131,00
15.000,01	20.000,00	5.164,00
20.000,01	25.000,00	6.197,00
25.000,01	30.000,00	7.230,00
30.000,01	35.000,00	8.263,00
35.000,01	40.000,00	9.296,00
40.000,01	45.000,00	10.329,00
45.000,01	50.000,00	11.362,00
50.000,01	55.000,00	12.394,00
55.000,01	60.000,00	13.427,00
60.000,01	65.000,00	14.460,00
65.000,01	70.000,00	15.493,00

70.000,01	75.000,00	16.526,00
75.000,01	80.000,00	17.559,00
80.000,01	85.000,00	18.582,00
85.000,01	90.000,00	19.605,00
> di 90.000,01		20.658,00

Art. 209 bis comma 10 Art. 36 bis co. 5 lettera b) del DPR 380/2001

Tabella Incremento di Valore/Sanzione (in €):			
Da	a	Sanzione Intervento non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia	Sanzione Intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia
	< di 5.000,00	1238	1032
5.000,01	10.000,00	1772	1512
10.000,01	15.000,00	2306	1752
15.000,01	20.000,00	2840	1992
20.000,01	25.000,00	3374	2232
25.000,01	30.000,00	3908	2472
30.000,01	35.000,00	4442	2712
35.000,01	40.000,00	4976	2952
40.000,01	45.000,00	5510	3192
45.000,01	50.000,00	6044	3432
50.000,01	55.000,00	6578	3672
55.000,01	60.000,00	7112	3912
60.000,01	65.000,00	7646	4152
65.000,01	70.000,00	8180	4392
70.000,01	75.000,00	8714	4632

75.000,01	80.000,00	9248	4872
80.000,01	85.000,00	9782	5112
85.000,01	90.000,00	10316	1512
>di 90.000,00		10328	5164

Art. 4 - Opere non valutabili attraverso la consultazione dell'OMI e casi particolari.

In tutti i casi di interventi edilizi su manufatti non valutabili mediante l'OMI, l'aumento del valore venale è pari all'importo delle opere eseguite a prezzi correnti, da determinare tramite perizia di stima da parte del tecnico professionista.

Nel caso di applicazione di sanzioni forfettarie, in analogia agli altri interventi, le sanzioni si desumono dalle tabelle sopra indicate in base all'aumento di valore venale come sopra calcolato.

E' fatto salvo l'intervento dell'Agenzia delle Entrate nella determinazione dell'aumento del valore venale quando espressamente previsto dalla normativa vigente.

Art. 5- Modalità di pagamento

Il pagamento delle sanzioni di cui al presente Regolamento deve essere effettuato esclusivamente tramite bollettino PagoPA.

Art. 6 - Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo alla data di esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale.