

**CRITERI PER IL CALCOLO DELLE SANZIONI DI CUI AL TITOLO VII CAPO II DELLA LEGGE REGIONALE TOSCANA 10/11/2014 n. 65 AGGIORNATI ALLA LEGGE REGIONALE TOSCANA 20/08/2025 N. 51**

**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELL'INCREMENTO DI VALORE VENALE**

**A) OPERE ABUSIVE VALUTABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE**

L'incremento di valore venale è stabilito come il prodotto tra il valore venale attuale e un coefficiente calibrato in base alla tipologia di opere oggetto di sanzione.

Il valore venale attuale è determinato dal prodotto tra il valore di mercato attuale e la superficie convenzionale.

Per il valore di mercato attuale si assume il dato OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) fornito semestralmente dall'Agenzia delle Entrate, in relazione alla zonizzazione del Comune di San Vincenzo.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) indica inoltre il valore di mercato suddiviso per destinazioni d'uso (residenziale, commerciale, terziaria e produttiva) che, in quanto non allineate con la Legge Regionale Toscana 65/2014, sono assimilate nel modo che segue:

<b>destinazione d'uso indicata dall'OMI</b>	<b>destinazione d'uso di cui all'art. 99 LRT 65/2014</b>
residenziale	residenziale civile e rurale
commerciale	commercio ingrosso e minuto, turistico-ricettivo
terziario	direzionale, servizi
produttivo	artigianale, industriale, annessi agricoli

Nel caso in cui il valore OMI non sia indicato in una zona in riferimento a una destinazione d'uso sarà presa come base di riferimento la media dei valori delle zone ricadenti nella stessa fascia o, in assenza, la media dei valori delle fasce confinanti per la stessa destinazione d'uso.

Il valore unitario OMI da applicare ai fini del calcolo del valore venale è dato in via ordinaria dalla media dei valori minimo e massimo.

Per superficie convenzionale si intende declinata/articolata nelle superfici di seguito riportate:

- 100% della superficie utile (SU) dell'immobile principale (escluse le pertinenze);
- 75% della superficie (SA) dei locali accessori e pertinenziali a servizio dell'unità immobiliare, di spazi condominiali e/o di uso comune;
- 25% della superficie (SA) di spazi aperti di uso esclusivo (logge, portici, tettoie, balconi, terrazze e assimilabili);
- 15% della superficie scoperta di pertinenza esclusiva.

*L'incremento di valore venale è quindi determinato come prodotto tra il valore venale attuale come sopra determinato e un coefficiente connesso alla tipologia di opere eseguite secondo la tabella che segue:*

<b>Tipologia d'intervento realizzato</b>	<b>Coefficiente</b>
Mutamento di destinazione d'uso senza opere	0,1
Manutenzione straordinaria	0,2
Restauro e risanamento	0,2
Ristrutturazione edilizia conservativa	0,3
Interventi pertinenziali	0,4
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva	0,5
Addizioni volumetriche in sopraelevazione o comunque non comportanti ampliamento dell'area di sedime	0,7
Aumenti di superficie calpestabile realizzati all'interno dell'involtucro edilizio	0,7

#### B) OPERE ABUSIVE NON VALUTABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE

Il valore venale è determinato attraverso un computo metrico estimativo redatto sulla base delle voci analitiche del bollettino ingegneri o, in alternativa, del prezzario lavori pubblici della Regione Toscana. L'incremento di valore venale è stabilito applicando al valore venale un coefficiente correttivo variabile in funzione della tipologia di intervento in base alla seguente tabella:

<b>Tipologia d'intervento realizzato</b>	<b>Coefficiente</b>
Interventi sul patrimonio edilizio esistente	0,5
Realizzazione di pertinenze esclusive scoperte	0,6
Realizzazione di manufatti pertinenziali determinanti	0,75
Superficie Accessoria (SA)	

**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE OBLAZIONI PRELIMINARI AL DEPOSITO DELLA SCIA IN SANATORIA DI CUI ALL'ARTICOLO 36-bis E DELLE SCIA DI CUI ALL'ARTICOLO 34-ter DEL DPR 380/2001**

Le sanzioni devono essere irrogate secondo gli scaglioni riportati nelle tabelle sottostanti tenendo presente che, ai fini del calcolo dell'oblazione prevista dall'art. 34-ter, si deve fare riferimento alla colonna con gli importi senza la doppia conformità:

<b>TABELLA 1</b>			
<b>SANATORIE PRESENTATE DAL 28/07/2024 AL 28/08/2025 (LRT 51/2025)</b>			
	<b>Doppio Incremento del valore venale</b>	<b>Importo oblazione</b>	<b>Importo oblazione – doppia conformità</b>
	da	a	
<b>1</b>		<€ 2.582,00	<b>€ 1.032,00</b>
<b>2</b>	€ 2.582,01	€ 5.164,00	<b>€ 1.613,00</b>
<b>3</b>	€ 5.164,01	€ 7.746,00	<b>€ 2.194,00</b>
<b>4</b>	€ 7.746,01	€ 10.328,00	<b>€ 2.575,00</b>
<b>5</b>	€ 10.328,01	€ 12.910,00	<b>€ 3.356,00</b>
<b>6</b>	€ 12.910,01	€ 15.492,00	<b>€ 3.937,00</b>
<b>7</b>	€ 15.492,01	€ 18.074,00	<b>€ 4.518,00</b>
<b>8</b>	€ 18.074,01	€ 20.656,00	<b>€ 5.099,00</b>
<b>9</b>	€ 20.656,01	€ 23.238,00	<b>€ 5.680,00</b>
<b>10</b>	€ 23.238,01	€ 25.820,00	<b>€ 6.261,00</b>
<b>11</b>	€ 25.820,01	€ 28.402,00	<b>€ 6.842,00</b>
<b>12</b>	€ 28.402,01	€ 30.984,00	<b>€ 7.423,00</b>
<b>13</b>	€ 30.984,01	€ 33.566,00	<b>€ 8.004,00</b>
<b>14</b>	€ 33.566,01	€ 36.148,00	<b>€ 8.585,00</b>
<b>15</b>	€ 36.148,01	€ 38.730,00	<b>€ 9.166,00</b>
<b>16</b>	€ 38.730,01	€ 41.312,00	<b>€ 9.747,00</b>
<b>17</b>		>€ 41.312,00	<b>€ 10.328,00</b>
			<b>€ 5.164,00</b>

**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE OBLAZIONI PRELIMINARI AL DEPOSITO DELLA SCIA IN SANATORIA DI CUI ALL'ARTICOLO 209-bis E DELLE SCIA DI CUI ALL'ARTICOLO 206-bis DELLA LRT 65/2014**

Le sanzioni devono essere irrogate secondo gli scaglioni riportati nelle tabelle sottostanti tenendo presente che, ai fini del calcolo dell'oblazione prevista dall'art. 206-bis, si deve fare riferimento alla colonna con gli importi senza la doppia conformità:

<b>TABELLA 2</b>				
<b>SANATORIE PRESENTATE A PARTIRE DAL 29/08/2025</b>				
	<b>Doppio Incremento del valore venale</b>		<b>Importo oblazione</b>	<b>Importo oblazione – doppia conformità</b>
	da	a		
<b>1</b>		<€ 2.582,00	<b>€ 1.238,00</b>	<b>€ 1.032,00</b>
<b>2</b>	€ 2.582,01	€ 5.164,00	<b>€ 1.806,13</b>	<b>€ 1.290,25</b>
<b>3</b>	€ 5.164,01	€ 7.746,00	<b>€ 2.374,25</b>	<b>€ 1.548,50</b>
<b>4</b>	€ 7.746,01	€ 10.328,00	<b>€ 2.942,38</b>	<b>€ 1.806,75</b>
<b>5</b>	€ 10.328,01	€ 12.910,00	<b>€ 3.510,50</b>	<b>€ 2.065,00</b>
<b>6</b>	€ 12.910,01	€ 15.492,00	<b>€ 4.078,63</b>	<b>€ 2.323,25</b>
<b>7</b>	€ 15.492,01	€ 18.074,00	<b>€ 4.646,75</b>	<b>€ 2.581,50</b>
<b>8</b>	€ 18.074,01	€ 20.656,00	<b>€ 5.214,88</b>	<b>€ 2.839,75</b>
<b>9</b>	€ 20.656,01	€ 23.238,00	<b>€ 5.783,00</b>	<b>€ 3.098,00</b>
<b>10</b>	€ 23.238,01	€ 25.820,00	<b>€ 6.351,13</b>	<b>€ 3.356,25</b>
<b>11</b>	€ 25.820,01	€ 28.402,00	<b>€ 6.919,25</b>	<b>€ 3.614,50</b>
<b>12</b>	€ 28.402,01	€ 30.984,00	<b>€ 7.487,38</b>	<b>€ 3.872,75</b>
<b>13</b>	€ 30.984,01	€ 33.566,00	<b>€ 8.055,50</b>	<b>€ 4.131,00</b>
<b>14</b>	€ 33.566,01	€ 36.148,00	<b>€ 8.623,63</b>	<b>€ 4.389,25</b>
<b>15</b>	€ 36.148,01	€ 38.730,00	<b>€ 9.191,75</b>	<b>€ 4.647,50</b>
<b>16</b>	€ 38.730,01	€ 41.312,00	<b>€ 9.759,88</b>	<b>€ 4.905,75</b>
<b>17</b>		>€ 41.312,00	<b>€ 10.328,00</b>	<b>€ 5.164,00</b>

## **CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE DI CUI AGLI ARTICOLI 199 COMMA 3 (INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA IN ASSENZA O IN TOTALE DIFFORMITA' DAL TITOLO SU IMMOBILI VINCOLATI) E 200 COMMA 5 DELLA LRT N°65/2014 (INTERVENTI IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DALLA SCIA SU IMMOBILI VINCOLATI)**

L'importo della sanzione pecuniaria aggiuntiva di cui all'articolo 199 comma 3 della LRT n. 65/2014 è pari al 50% del valore venale ottenuto con i criteri sopra illustrati e, comunque, in misura non inferiore a € 1.032,00 e non superiore a € 10.329,00.

L'importo della sanzione pecuniaria aggiuntiva di cui all'articolo 200 comma 5 della LRT n. 65/2014 è pari al 30% del valore venale ottenuto con i criteri sopra illustrati e, comunque, in misura non inferiore a € 1.032,00 e non superiore a € 20.658,00.

Per ciò che concerne i cambi di destinazione d'uso senza opere assoggettati a SCIA dall'articolo 135 comma 2 lettera e bis) della legge regionale toscana n. 65/2014 si rinvia alla sezione "CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELL'INCREMENTO DI VALORE VENALE".

## **INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA DI PERMESSO A COSTRUIRE O IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI (ARTICOLO 196 COMMI 4-BIS, LRT N°65/2014). CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PER INOTTEMPERANZA ALL'INGIUNZIONE DI DEMOLIZIONE. MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PER INOTTEMPERANZA ALL'ORDINE DI CESSAZIONE DELL'UTILIZZAZIONE DIFFORME DELL'IMMOBILE (ARTICOLI 200 COMMA 6 TER E 201 COMMA 2 TER)**

La disciplina regionale prevede l'applicazione di una sanzione amministrativa nei casi in cui, accertata l'avvenuta realizzazione di opere in assenza di permesso a costruire, in totale diffornità o con variazioni essenziali e ingiunta la rimozione o la demolizione, sia verificata, alla scadenza del termine assegnato, l'inottemperanza all'ingiunzione. Tale sanzione è applicata nella misura compresa tra € 2.000,00 e € 20.000,00 salvo i casi un cui le opere siano realizzate sulle aree e sugli edifici di cui all'articolo 193 comma 2 della LRT n. 65/2014 ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, per i quali è applicata nella misura massima.

Ferma restando quest'ultima ipotesi, negli altri casi la presente disciplina modula la sanzione in funzione delle opere residue rilevate durante la verifica di ottemperanza, prevedendo la sanzione minima qualora sia riscontrata la permanenza di opere astrattamente soggette a CILA e massima qualora sia riscontrato il permanere di opere soggette a permesso di costruire.

La sanzione sarà applicata secondo le tabelle che seguono:

- AREE DIVERSE DA QUELLE DI CUI ALL'ARTICOLO 193 COMMA 2 DELLA LRT N. 65/2014 IVI COMPRESE LE AREE SOGGETTE A RISCHIO IDROGEOLOGICO ELEVATO O MOLTO ELEVATO

### **tipologia delle opere residue**

opere soggette a permesso a costruire

### **importo sanzione**

€ 20.000,00

opere soggette a SCIA che incidono sulle risorse essenziali

€ 10.000,00

opere soggette a SCIA che non incidono sulle risorse essenziali e di € 5.000,00

facile amovibilità

€ 2.000,00

opere soggette a CILA

- AREE DI CUI ALL'ARTICOLO 193 COMMA 2 DELLA LRT N. 65/2014 IVI COMPRESE LE AREE SOGGETTE A RISCHIO IDROGEOLOGICO ELEVATO O MOLTO ELEVATO

**tipologia delle opere residue**

opere ininfluenti ai fini del vincolo

**importo sanzione**

si applica la sanzione prevista per le aree non vincolate

opere influenti, anche se autorizzate o sanzionate ai sensi della normativa del vincolo gravante sull'area € 20.000,00

Analoghe sanzioni sono inoltre previste come conseguenza:

- a) dell'inottemperanza agli ordini di cessazione dell'utilizzazione difforme nei casi di mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, anche senza opere edilizie;
- b) dell'inottemperanza agli ordini di cessazione dell'utilizzazione difforme nei casi di mutamenti urbanisticamente rilevanti eseguiti all'interno della stessa categoria funzionale in assenza di opere edilizie.

**CRITERI DI CALCOLO DELLA SANZIONE PECUNIARIA AMMINISTRATIVA DI CUI ALL'ARTICOLO 200 COMMA 6 TER PER INOTTEMPERANZA ALL'ORDINE DI CESSAZIONE DELL'UTILIZZAZIONE DIFFORME DELL'IMMOBILE NEI CASI DI CUI ALL'ARTICOLO 200 COMMA 6 BIS DELLA LRT N. 65/2014**

Le sanzioni conseguenti all'inottemperanza agli ordini di cessazione dell'utilizzazione difforme in tutti i casi contemplati sono graduate come segue:

**Superficie calpestabile dell'immobile**

< mq 40,00  
Da mq 40,00 a mq 80,00  
Da mq 80,00 a mq 120,00  
Da mq 120,00 a mq 160,00  
> mq 160,00

**Importo della sanzione**

€ 1.032,00  
€ 2.000,00  
€ 3.000,00  
€ 4.000,00  
€ 5.164,00

**CRITERI DI CALCOLO DELLA SANZIONE PECUNIARIA AMMINISTRATIVA DI CUI ALL'ARTICOLO 201 COMMA 2 TER PER INOTTEMPERANZA ALL'ORDINE DI CESSAZIONE DELL'UTILIZZAZIONE DIFFORME DELL'IMMOBILE NEI CASI DI CUI ALL'ARTICOLO 201 COMMA 2 BIS DELLA LRT N. 65/2014**

**Superficie calpestabile dell'immobile**

< mq 50,00  
Da mq 50,00 a mq 100,00  
Da mq 100,00 a mq 150,00  
> mq 150,00

**Importo della sanzione**

€ 500,00  
€ 1.000,00  
€ 1.500,00  
€ 2.000,00