

**COMUNE DI SAN VINCENZO
PROVINCIA DI LIVORNO**

Proposta di **Consiglio Comunale** n° **2025/171** del **10/12/2025**

Ufficio: **SUE Sportello Unico Edilizia**

Oggetto:

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

ALLEGATI

- **nuovi criteri calcolo sanzioni edilizie** (impronta:
BFDF52390398BD434AEC8430324B427C63A8F970869460DF15913B7178676CD0)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Viste

- la delibera C.C. n.39 del 29/07/2024 con la quale è stato approvato il D.U.P. 2025-2027 e la successiva nota aggiornamento D.U.P. 2025-2027 approvata con delibera C.C. n. 74 del 18/12/2024, immediatamente esecutiva;
- la delibera C.C. n.75 del 18/12/2024 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione per l'anno 2025-2027 e richiamata la deliberazione G.C. n.2 del 07/01/2025, immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il P.E.G. 2025/2027;
- la deliberazione G.C. n.73 del 31/03/2025, immediatamente esecutiva, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) per il triennio 2025-2027;

Vista la deliberazione della consiglio comunale n. 79 del giorno 02/10/2015, con la quale è stato approvato il regolamento di applicazione delle sanzioni amministrative previste dal DPR 380/2001 e smi e dalla LRT n. 65/2014 e smi;

Dato atto della necessità di modificare l'impianto della deliberazione n. 79/2015 a seguito delle sopravvenute novità legislative comportanti una ridefinizione della disciplina delle citate sanzioni;

Vista in particolare la legge regionale toscana 20/08/2025 n. 51, di adeguamento della legge regionale toscana n. 65/2014 alla riforma operata a livello statale col decreto legge 29/05/2024 n. 69, convertito con la legge 24/07/2024 n. 105 (cosiddetto “decreto salva casa”);

Posto che la legge regionale n. 51/2025, prescindendo dalle innovazioni (da intendersi sottese anche laddove non espressamente menzionate) incidenti soltanto in via mediata sul regime delle sanzioni pecuniarie edilizie, è intervenuta direttamente su queste ultime nei termini sotto riportati:

- è stato rimodulato l'ammontare delle sanzioni pecuniarie previste dalla legge regionale n. 65/2014 agli articoli 199 (“*Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali*”) comma 2, 200 (“*Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa*”) commi 1, 5, 6 e 6 ter, 201 (“*Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni*”) comma 2, 203 (“*Regolarizzazione della SCIA o mancata dichiarazione attinente a variazioni catastali. Disciplina delle sanzioni*”) comma 1, 204 (“*Annnullamento del permesso di costruire*”) comma 3 e 206 (“*Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire*”) comma 2 innalzando l'importo dal doppio al triplo per le fattispecie nelle quali la quantificazione è commisurata all'incremento del valore venale a partire da un minimo di € 1032,00 in luogo dei precedenti € 1000,00;

- è stato sostituito il testo originario dell'articolo 206-bis e la relativa rubrica (oggi *“Regolarizzazione di interventi realizzati in parziale difformità da titoli edilizi anteriori al 30 gennaio 1977”*) contemplando una fattispecie diversa dalla preesistente e speculare a quella disciplinata dal legislatore statale all'articolo 34-ter del DPR n°380/2001, con un'apposita procedura mutuata dalla norma nazionale e il pagamento a titolo di oblazione di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale;
- è stato riconfigurato il sistema delle sanatorie edilizie: **a)** fissando al riformato articolo 209 (oggi *“Accertamento di conformità per interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità da esso o dalla SCIA alternativa al permesso di costruire”*) il diverso importo minimo prima indicato da versare a titolo di oblazione; **b)** inserendo l'articolo 209-bis (*“Accertamento di conformità per altri interventi abusivi”*), il quale con un maggior grado di dettaglio rispetto allo speculare articolo 36-bis del DPR n. 380/2001: **b1)** stabilisce anch'esso un importo minimo dovuto a titolo di oblazione ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria (con un incremento del 20% richiesto in caso di conformità alla disciplina urbanistica vigente al momento di presentazione della domanda nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione – cosiddetta *“conformità asimmetrica”* - ed escluso in caso di doppia conformità); **b2)** prevede a titolo di oblazione in caso di SCIA in sanatoria il pagamento di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale valutato dall'ufficio tecnico comunale, nella misura determinata dal responsabile del procedimento, compreso tra un minimo e un massimo variabili anche stavolta a seconda che la conformità sia asimmetrica o duplice;

Visto l'elenco delle zone in cui il territorio del comune di San Vincenzo è stato suddiviso secondo l'indicazione dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) funzionale al calcolo dell'incremento del valore venale arrecato al bene dagli abusi valutabili in termini di superficie ristrutturata e restaurata sulla base dei valori unitari forniti periodicamente dall'Agenzia delle entrate;

Ritenuto dunque, in ragione della portata del riordino intervenuto e dell'obsolescenza dello strumento in dotazione, di dovere adottare un nuovo atto di consiglio comunale che sostituisca integralmente il testo dell'allegato alla attuale deliberazione n. 79/2015 (*“Regolamento di applicazione delle sanzioni amministrative previste dal dpr 380/2001 e dalla Irt 65/2014. approvazione”*) come segue:

- a) ritoccando gli importi minimi e, ove previsti, massimi delle sanzioni pecuniarie ovvero delle oblazioni disciplinate dal titolo VII capo II della legge regionale toscana n. 65/2014 in conformità con quanto previsto dalla riforma;
- b) inserendo, all'interno dell'allegato - adesso intitolato *“Criteri per il calcolo delle sanzioni di cui al titolo VII capo I della legge regionale toscana 10/11/2014 n°65 aggiornati alla legge regionale toscana 20/08/2025 n°51”* - il rinvio dinamico alla zonizzazione dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) funzionale al calcolo dell'incremento del valore venale nei casi di abusi valutabili in termini di superficie ristrutturata e restaurata sulla base dei valori unitari forniti periodicamente dall'Agenzia delle entrate;
- c) inserendo la sezione relativa alle sanatorie edilizie (*“Criteri per la determinazione delle sanzioni preliminari al rilascio dell'accertamento di conformità di cui all'articolo*

- 209 LRT n°65/2024") limitatamente all'oblazione al cui pagamento, ai sensi dell'articolo 209-bis comma 10 lettera a) della legge regionale toscana n. 65/2024, è subordinata la formazione della SCIA in sanatoria, con rimodulazione degli scaglioni rispetto a quelli individuati nella deliberazione n. 79/2015 in attuazione del previgente articolo 209 comma 6-ter, rimandando per le altre fattispecie di accertamento di conformità al vigente meccanismo di calcolo dei contributi di cui al capo I della legge medesima;
- d) prevedendo l'applicazione di parametri, tipologie e coefficienti strumentali al calcolo della sanzione pecuniaria in modo da garantire, anche attraverso un affinamento delle tassonomie, una maggiore congruità con l'entità della violazione;

Vista la deliberazione della giunta comunale n. 304 del giorno 12/12/2024 ("Prime disposizioni applicative per la determinazione delle oblazioni ai sensi dell'articolo 36-bis comma 5 lettera b) del TUE"), con la quale, a seguito dell'entrata in vigore del decreto legge n. 69/2024 convertito con la legge n. 105/2024 è stato disposto in via provvisoria: **a)** di subordinare la formazione della SCIA in sanatoria nei casi di interventi in assenza di SCIA o in difformità da essa disciplinati dall'articolo 36-bis comma 5 lettera b) del DPR 6/06/2001 n. 380 [ora trasfuso nell'odierno articolo 209-bis comma 10 lettera a) della legge regionale toscana n°65/2014 già citato] al previo pagamento dell'oblazione nella misura minima di € 1032,00 e € 516,00 nelle ipotesi rispettivamente di conformità asimmetrica e di doppia conformità; **b)** di ampliare l'ambito d'applicazione del suddetto regime provvisorio di pagamento, in forza dell'espresso rinvio della norma statale, alla fattispecie dell'articolo 34-ter del DPR n. 380/2001 (ora trasfuso nell'odierno articolo 206-bis della legge regionale toscana n. 65/2014 anche esso già citato); **c)** di richiedere il conguaglio una volta che siano state fornite mediante atti ufficiali dagli organi competenti le indicazioni idonee al calcolo dell'oblazione in esame;

Constatato che l'entrata in vigore della legge regionale toscana n. 51/2025 ha consentito di superare le incertezze applicative generate dal tenore letterale dell'articolo 36-bis comma 5 lettera b) del DPR n. 380/2001, dato che sia l'articolo 209-bis comma 10 lettera a) che l'articolo 206-bis comma 3 della legge regionale toscana n. 65/2014 (introdotti entrambi dal legislatore toscano con la novella) hanno previsto per le rispettive casistiche il criterio fondato sulla valutazione dell'aumento del valore venale già da prima operante per la generalità delle fattispecie di illecito soggette all'irrogazione di una sanzione pecuniaria edilizia affidando detto compito all'ufficio tecnico comunale anziché all'Agenzia delle entrate, come invece disposto dalla norma nazionale;

Ravvisata pertanto l'intervenuta sussistenza delle condizioni necessarie a dare seguito alle richieste di conguaglio prospettate al punto **c)** in esecuzione della deliberazione della giunta comunale n. 304/2024, attivando le procedure di riscossione coattiva delle somme dovute in caso di inadempienza degli obbligati nel termine assegnato;

Vista l'allegato al presente atto denominato "Criteri per il calcolo delle sanzioni di cui al titolo VII capo I della legge regionale toscana 10/11/2014 n°65 aggiornati alla legge regionale toscana 20/08/2025 n°51";

Evidenziato che i criteri di calcolo introdotti col presente atto devono applicarsi ai procedimenti non ancora conclusi al momento della sua adozione, fatto salvo quanto

precisato al punto successivo;

Precisato che, limitatamente alle segnalazioni certificata d'inizio attività in sanatoria di cui ai richiamati articoli 36-bis comma 5 lettera b) del DPR n°380/2001 e 209-bis comma 10 lettera a) della legge regionale toscana n°65/2014 nonché alle segnalazioni certificate d'inizio attività di cui all'articolo 206-bis comma 3 della legge regionale medesima deve applicarsi (in ragione della non perfetta corrispondenza degli importi tra la norma statale e quella regionale) uno specifico trattamento differenziato a seconda che le pratiche siano state depositate: a) nel lasso di tempo intercorrente tra il 28/07/2024, data dell'entrata in vigore della legge di conversione n. 105/2024 (avendo essa sul punto specifico modificato sostanzialmente il regime del decreto legge n. 69/2024 nei termini attuali), e il 28/08/2025 (giorno antecedente l'entrata in vigore della legge regionale toscana n. 51/2025) ovvero b) successivamente al 29/08/2025, data dell'entrata in vigore di quest'ultima;

Considerato difatti che già a partire dall'entrata in vigore della legge n. 105/2024 di conversione del decreto legge n. 69/2024, nelle more della menzionata delibera di giunta comunale n. 304/2024, in via cautelativa è stato subordinato temporaneamente il perfezionamento delle SCIA in sanatoria al pagamento delle relative oblazioni nella misura minima, conferendo quindi col citato atto collegiale veste ufficiale a una modalità applicativa pregressa;

Attesa la propria competenza in merito ai sensi dell'articolo 48 del decreto legislativo 18/08/2000 n. 267 *“Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”* (T.U.E.L.);

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto, espresso, ai sensi degli articoli 49 comma 1 e 147-bis del decreto legislativo 18/08/2000 n. 267 *“Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”* (T.U.E.L.), che entra a far parte integrante e sostanziale del presente atto;

Visto il decreto legislativo 18/08/2000 n. 267 *“Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”* (T.U.E.L.);

Visto lo Statuto Comunale;

Vistala legge regionale toscana 10/11/2014 n. 65;

Visto il DPR 6/06/2001 n. 380;

Con votazione unanime e favorevole, espressa nelle forme di legge,

DELIBERA

- (a) Di abrogare la deliberazione della consiglio comunale n. n. 79/2015 *“Regolamento di applicazione delle sanzioni amministrative previste dal dpr 380/2001 e dalla lrt 65/2014. approvazione”*
- (b) Di approvare l'allegato denominato *“Criteri per il calcolo delle sanzioni di cui al titolo VII capo I della legge regionale toscana 10/11/2014 n°65 aggiornati alla legge re-*

gionale toscana 20/08/2025 n°51”;

- (c) Di applicare i criteri introdotti con la presente deliberazione ai procedimenti non ancora conclusi al momento della sua adozione, fatto salvo quanto precisato al punto d);
- (d) Di applicare, limitatamente alle segnalazioni certificata d'inizio attività in sanatoria di cui agli articoli 36-bis comma 5 lettera b) del DPR n. 380/2001 e 209-bis comma 10 lettera a) della legge regionale toscana n. 65/2014 nonché alle segnalazioni certificate d'inizio attività di cui all'articolo 206-bis comma 3 della legge regionale medesima uno specifico trattamento differenziato a seconda che le pratiche siano state depositate nel lasso di tempo intercorrente tra il 28/07/2024 e il 28/08/2025 ovvero successivamente al 29/08/2025, così come scaglionato nelle rispettive tabelle dell'allegato di cui al punto b);
- (e) Di provvedere, nell'osservanza dei criteri rappresentati al punto d), alla richiesta delle somme dovute a titolo di conguaglio rispetto a quanto già versato in via provvisoria in attuazione della deliberazione della giunta comunale n. 304 del giorno 12/12/2024 (“*Prime disposizioni applicative per la determinazione delle obblazioni ai sensi dell'articolo 36-bis comma 5 lettera b) del TUE*”), attivando le procedure di riscossione coattiva delle somme dovute in caso di inadempienza degli obbligati nel termine assegnato;
- (f) Di provvedere alla pubblicazione del presente atto nel sito web istituzionale nella sezione denominata “Amministrazione Trasparente”, stante che lo stesso rientra negli obblighi di pubblicazione previsti dal D. Lgs. n. 33 /2013
- (g) Di allegare al presente atto, a formarne parte integrante e sostanziale, i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile, di cui agli articoli 49 comma 1 e 147-bis del decreto legislativo 18/08/2000 n°267 “*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*” (T.U.E.L.);
- (h) Di dare atto che ai sensi dell'articolo 125 del decreto legislativo 18/08/2000 n°267 “*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*” (T.U.E.L.), contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari;
- (i) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134 4° comma del decreto legislativo 18/08/2000 n°267 “*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*” (T.U.E.L.).

