



COMUNE DI MONTERIGGIONI

PROVINCIA DI SIENA

REGOLAMENTO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE RELATIVE ALL'ATTIVITA' EDILIZIA-URBANISTICA, PAESAGGISTICA E DISPOSIZIONI SULLE PROCEDURE DI VIGILANZA

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 28.03.2018

Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 18.03.2024



COMUNE DI MONTERIGGIONI

PROVINCIA DI SIENA

Indice generale

PARTE I - SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE	
Art. 1. Premessa	Pag. 3
SEZIONE I - SANZIONI IN APPLICAZIONE DELLA LR 65/2014	
Art. 2. Mancata presentazione dell'attestazione di agibilità (Art. 149 comma 3 bis LR 65/2014)	Pag. 3
Art. 3. Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali (Art. 199 comma 2 LR 65/2014)	Pag. 3
Art. 4. Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa (Art. 200 comma 1 LR 65/2014)	Pag. 5
Art. 5. Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni (Art. 201 comma 2 LR 65/2014)	Pag. 6
Art. 6. Mutamenti della destinazione d'uso senza opere edilizie realizzate in assenza o in difformità dalla SCIA (Art. 202 LR 65/2014)	Pag. 7
Art. 7. Annullamento del permesso di costruire (Art. 204 LR 65/2014)	Pag. 7
Art. 8. Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (Art. 206 comma 2 LR 65/2014)	Pag. 8
Art. 9. Accertamento di conformità (art. 209 commi 5 e 6)	Pag. 8
SEZIONE II - SANZIONI IN APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Art. 10. Sanzioni relative all'esecuzione dei lavori	Pag. 10
Art. 11. Altre violazioni del Regolamento Edilizio	Pag. 10
Art. 12. Norme di procedura	Pag. 10
SEZIONE III - DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART.167, C.5 DEL D.LGS 42/2004	
Art. 13. Oggetto e ambito di applicazione	Pag.11
Art. 14. Modalità di determinazione delle sanzioni paesaggistiche	Pag.11
Art. 15. Modalità di pagamento delle sanzioni paesaggistiche	Pag.12
PARTE II - DISPOSIZIONI SULLE PROCEDURE DI VIGILANZA	
Art. 16. Composizione della struttura di vigilanza	Pag. 13
Art. 17. Quantità e frequenza delle ispezioni a campione	Pag. 13
Art. 18. Oggetto delle ispezioni	Pag. 13
Art. 19. Incongruenze grafiche	Pag. 14
Art. 20. Entrata in vigore	Pag. 14



COMUNE DI MONTERIGGIONI

PROVINCIA DI SIENA

PARTE I - SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE

Art. 1. Premessa

1. Il presente regolamento disciplina le sanzioni amministrative pecuniarie relative all'attività edilizia-urbanistica di competenza comunale ed è diviso in due sezioni, riferite rispettivamente a:

I) criteri di applicazione delle sanzioni previste dalla LR 65/2014 e ss.mm.ii. per le quali i Comuni hanno potere decisionale entro i limiti minimi e massimi stabiliti dalla normativa vigente;

II) sanzioni amministrative pecuniarie per violazioni alle norme del Regolamento Edilizio.

2. Le disposizioni del presente regolamento fanno sempre salvi i diritti di terzi e le responsabilità civili e penali dei soggetti responsabili delle violazioni.

SEZIONE I

Sanzioni amministrative in applicazione della L.R. 65/2014

Art. 2. Mancata presentazione dell'attestazione di agibilità (Art. 149, comma 3 LR 65/2014)

1. L'agibilità decorre dalla data in cui l'attestazione asseverata perviene allo sportello unico.

2. Qualora decorsi 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, oppure trascorsi 30 giorni dalla data di termini validità del titolo edilizio, l'attestazione dell'agibilità non venga presentata, saranno applicate le seguenti sanzioni variabili da 100,00 a 500,00 euro, quantificate in base all'intervento di maggior entità:

Per l'esecuzione di lavori di sostituzione edilizia o di sopraelevazioni totali o parziali	500,00 per U.I.
Per esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia, o di ampliamento, che riguardino parti strutturali degli edifici	350,00 per U.I.
Per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, oppure di ampliamento, contestuali a mutamento della destinazione d'uso	250,00 per U.I.
Per ogni altro intervento edilizio che introduca modifiche incidenti sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità delle unità immobiliari	100,00 per U.I.

Art. 3. Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali (Art. 199, comma 2 LR 65/2014)

1. 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, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale, così come stabilito dall'art. 199, comma 2, della L.R. 65/2014. La sanzione pecuniaria di cui al presente articolo è in ogni caso in misura non inferiore a euro 1.000,00.

2. Per la quantificazione della sanzione relativa ai casi del presente articolo, l'ufficio si atterrà ai criteri di seguito esposti.



COMUNE DI MONTERIGGIONI

PROVINCIA DI SIENA

Per l'applicazione della sanzione di cui all'art. 199 della L.R. 65/2014, ai fini della determinazione del valore venale dell'opera abusiva, riferito alla data di accertamento dell'abuso, per gli edifici ad uso residenziale, commerciale, direzionale, turistico-ricettivo e produttivo, si utilizza il seguente metodo di calcolo:

$$S = 2 \times (Vva - Vvp) \quad \text{dove:}$$

S = Sanzione

Vva = Valore venale attuale (ovvero il valore che l'immobile ha acquisito in conseguenza dei lavori da sanzionare)

Vvp = Valore venale precedente (ovvero il valore dell'immobile all'epoca precedente ai lavori abusivi)

$$Vva = Vmu \times Ve \times Te \times Sc$$

$$Vvp = Vva \times Cr$$

dove:

Ve = Coefficiente correttivo di vetustà dell'opera abusiva

Te = Coefficiente correttivo per tipologia edilizia

Cr = Coefficiente correttivo per tipologia d'intervento che ha condotto all'abuso edilizio

Sc = Superficie complessiva dell'abuso

Per **Vva = Valore venale attuale** degli immobili, utilizzando come fonte l'Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato immobiliare (O.M.I.), si assume il valore minimo al metro quadrato (**Vmu**) - stato conservativo normale - in base alle seguenti destinazioni d'uso:

Residenziale – Abitazioni civili o di tipo economico o ville e villini

Commerciale - Negozi

Terziaria - Uffici

Produttiva- Capannoni Tipici

Il Commerciale comprende anche gli immobili a destinazione turistica, mentre Il Produttivo comprende anche gli immobili a destinazione rurale.

Il **Valore minimo unitario (Vmu)** assunto a base del calcolo è corretto, in riferimento all'anno di realizzazione dell'opera abusiva, tramite il coefficiente di vetustà (**Ve**) di cui alla tabella 1 ed in base alla tipologia edilizia (solo per le abitazioni plurifamiliari di tipo civile), tramite il relativo coefficiente **Te**, di cui alla tabella 2.

Per **Vvp = Valore venale precedente** degli immobili, si assume un valore corrispondente al prodotto tra il *Valore venale attuale* ed il coefficiente di rettifica, di cui alla tabella 3 - **Cr** = coefficiente di rettifica per tipologia di intervento edilizio. Il coefficiente è stabilito in funzione della tipologia d'intervento eseguito ed il suo valore decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate.

La **Sc = Superficie convenzionale** dell'unità immobiliare o della porzione direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione, alla quale dovranno essere applicati i valori di mercato fonte-OMI, come sopra indicati, è pari alla superficie rettificata in base ai parametri di cui alla tabella 4; parametri che tengono conto del tipo di superficie (utile e/o accessoria), nonché dell'altezza dei locali.

Tabella 1 - **Ve= Vetustà dell'opera abusiva** -

Coefficienti di riduzione per vetustà con riferimento agli anni intercorsi tra l'esecuzione delle opere abusive ed il loro accertamento

Fino al quinto anno compreso	Nessuna riduzione
Dal sesto anno al ventesimo compreso	1%
Dal ventunesimo al cinquantesimo compreso	0,5%
Oltre il cinquantesimo	Nessuna ulteriore riduzione



COMUNE DI MONTERIGGIONI

PROVINCIA DI SIENA

Tabella 2 - **Te= Tipologie edilizie**

Coefficienti moltiplicativi dei valori unitari di mercato (O.M.I.)

Per abitazioni civili plurifamiliari in genere con piccoli condomini (fino a 6 alloggi)	1,00
Per abitazioni civili plurifamiliari in genere con medi condomini (da 7 fino a 12 alloggi)	0,90
Per abitazioni civili plurifamiliari in genere con grandi condomini (oltre 12 alloggi)	0,80

Tabella 3 - **Cr= Coefficienti di rettifica per tipologia intervento edilizio**

Coefficienti di rettifica per la determinazione del Valore venale precedente

Nuova costruzione	0,00
Interventi di ampliamento – art. 134, comma 1, lett. g)	0,05
Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva – art. 134, comma 1, lett. h)	0,30
Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa – art. 135, comma 2, lett. d), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001	0,50

Tabella 4 - **Sc = Superficie convenzionale**

Superficie rettificata in base alla tipologia dei locali ed alla loro altezza

Vani utili abitabili	1,00
Vani accessori abitabili (bagni, corridoi, disimpegno ed altri locali comunque collegati direttamente all'abitazione)	0,75
Autorimesse singole	0,50
Vani non abitabili (cantine, soffitte), pertinenze (balconi, portici, terrazze, logge, locali tecnici ed altri locali accessori simili)	0,25
Detrazione della superficie dei vani con altezza minima utile inferiore a 1,70 metri	30%

Gli interventi comportanti incrementi di volume, qualora determinino aumento del valore venale o della superficie utile sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per un'altezza virtuale così come definita dall'art. 20 del Regolamento 64/R – DPGR 11/11/2013. Gli interventi che non determinano aumento della superficie utile e/o calpestabile sono soggetti al pagamento della sanzione minima in quanto non determinano aumento del valore venale. Per tutti i casi, la sanzione minima dovuta non può essere inferiore a € 1.000,00.

L'aumento di valore di opere per le quali non è possibile adottare i parametri OMI, quali recinzioni, pensiline a sbalzo, lastricati, ecc., sarà equivalente alle risultanze di un computo metrico-estimativo delle stesse, redatto sulla base dei prezzi del Bollettino Ingegneri in vigore alla data di accertamento dell'opera abusiva/difforme. L'importo ottenuto dovrà essere rettificato, in riferimento all'anno di realizzazione dell'opera abusiva, applicando il coefficiente di vetustà di cui alla tabella 1.

L'utilizzazione dei valori dell'OMI e delle procedure descritte nel presente allegato per il calcolo dell'aumento del valore venale di un immobile deve intendersi come criterio ordinario di stima applicabile nei confronti di immobili anche essi definibili come "ordinari e non escluse, pertanto, che in casi specifici che esulino dalla suddetta ordinaria età, 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, finalizzata a stabilire l'effettivo incremento del valore di mercato dell'immobile/manufatto oggetto di sanzione.

Art. 4. Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa (Art. 200, comma 1 LR 65/2014)

1. L'esecuzione degli interventi ed opere di cui alle successive lettere a) e b), 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 euro



COMUNE DI MONTERIGGIONI

PROVINCIA DI SIENA

1.000,00 qualora tali interventi ed opere non risultino difformi rispetto alle norme urbanistiche o alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali adottati o approvati o dei regolamenti edilizi.

I casi sono così raggruppati:

- a) gli interventi ed opere di cui all'articolo 135 comma 2, lettere a), b), c), e), e ter), g), h) ed i);
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 135, comma 2, lettera d), nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001.

Le modalità ed i criteri di calcolo della sanzione sono analoghe a quelle di cui all'art.3, così come le tabelle ad eccezione della tabella 3 relativa al coefficiente Cr, per il quale è invece da fare riferimento alla tabella 5.

Tabella 5 - Cr= Coefficienti di rettifica per tipologia intervento edilizio
Coefficienti di rettifica per la determinazione del Valore venale precedente

Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera a)	0,85
Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera b)	0,75
Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera c)	0,65
Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera e)	0,05
Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera e ter)	-
Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera g)	0
Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera h)	0
Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera i)	0
Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera d) nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001	0,60

Art. 5. Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni (Art. 201, comma 2 LR 65/2014).

1. Qualora, sulla base di motivato e preventivo 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 euro 1.000,00 secondo la seguente modalità di calcolo

Le modalità ed i criteri di calcolo della sanzione sono analoghe a quelle di cui all'art.3, così come le tabelle ad eccezione della tabella 3 relativa al coefficiente Cr, per il quale è invece da fare riferimento alla tabella 6.

Tabella 6 - Cr= Coefficienti di rettifica per tipologia intervento edilizio
Coefficienti di rettifica per la determinazione del Valore venale precedente

Interventi ed opere di cui all'art. 136, comma 2, lettera a)	0,80
Interventi ed opere di cui all'art. 136, comma 2, lettera a bis)	0,70
Interventi ed opere di cui all'art. 136, comma 2, lettera a ter)	0,05
Tutti i restanti interventi di cui all'art. 136 per i quali è possibile stabilire il valore venale dell'opera abusiva	0,90

Art. 6. Mutamenti della destinazione d'uso senza opere edilizie realizzati in assenza o in difformità dalla SCIA (Art. 202 LR 65/2014)



COMUNE DI MONTERIGGIONI

PROVINCIA DI SIENA

1. Ai mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie, eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA nelle aree e per le fattispecie disciplinate ai sensi dell'articolo 98 della LR 65/2014, sono applicate le seguenti sanzioni, ai sensi dell'art. 202 lett. a) e c):

A) nel caso in cui il mutamento della destinazione d'uso risulti compatibile con la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, da euro 300,00 a euro 1.200,00 oltre al doppio del contributo dovuto di cui all'articolo 191, secondo le seguenti gradualità:

a1) euro 60,00 per ogni metro quadrato di superficie utile lorda per gli immobili con utilizzazione finale residenziale, ed euro 6,00 per ogni metro quadrato di superficie utile lorda, limitatamente all'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del proprietario.

a2) euro 60,00 per ogni metro quadrato di superficie utile lorda per gli immobili con utilizzazione finale commerciale, direzionale o turistico-ricettiva.

a3) euro 15,00 per ogni metro quadrato di superficie utile lorda per gli immobili con utilizzazione finale industriale o artigianale.

a4) euro 3,00 per ogni metro quadrato di superficie utile lorda per gli immobili con utilizzazione finale agricola.

C) nel caso di utilizzazione di terreni inedificati difforme dalle disposizioni contenute nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni da euro 600,00 a euro 3.600,00 secondo le seguenti gradualità:

c1) tra 1 mq a 500 mq compresi euro 600,00

c2) tra 501 mq e 1.000 mq compresi euro 1.800,00

c3) tra 1.001 mq 1.500 mq compresi euro 2.700,00

c4) superiore a 1.5001 mq euro 3.600,00

Art.7. Annullamento del permesso di costruire (Art. 204 LR 65/2014)

1. In caso di annullamento del permesso di costruire si applica l'articolo 38 del d.p.r. 380/2001 e s.m.i.

2. La sanzione da applicare equivale al valore venale delle opere abusivamente eseguite ed è compiuta dall'ufficio tecnico comunale o dall'agenzia del territorio, secondo la seguente modalità di calcolo:

$$S = Vva = Vmu \times Ve \times Te \times Sc$$

dove le grandezze ed i parametri hanno le stesse definizioni e valori di quanto riportato all'art. 3 del presente allegato.

3. La sanzione pecuniaria non può comunque essere inferiore a euro 1.000,00

4. Qualora sia disposta la restituzione in pristino, è dovuta la restituzione dei contributi già versati al comune per le corrispondenti opere.

Art.8. Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (Art. 206, comma 2 LR 65/2014)

Per l'applicazione della sanzione di cui al comma 2 dell'art. 206 della L.R. 65/2014, per opere eseguite in parziale difformità dal Permesso di Costruire e/o dalla SCIA, ai fini della determinazione del doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, per gli edifici ad uso residenziale



COMUNE DI MONTERIGGIONI

PROVINCIA DI SIENA

commerciale, direzionale, turistico-ricettivo e produttivo, si utilizza la metodologia ed il criterio di calcolo analogo a quello applicato per il punto 2:

$$S = 2 \times (Vva - Vvp)$$

con grandezze e parametri aventi analoghe definizioni di quanto richiamato al punto 2 e con riferimento a coefficienti i cui valori gradualità sono quelli indicati nelle tabelle 1, 2, 3 e 4.

Art. 9. Accertamento di conformità (Art. 209, commi 5 e 6 LR 65/2014)

1. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I e comunque in misura non inferiore ad euro 1.000,00. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.
2. Il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal Comune stesso, da euro 1.000,00 ad euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

ATTO AMMINISTRATIVO	IMPORTO SANZIONE
PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA	Coincidente con gli oneri concessori Importo minimo: €. 1.000,00
ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ IN SANATORIA	Minimo: €. 1.000,00 Massimo: €. 5.164,00

Tabella 7 – Gradualità nell'applicazione della sanzione amministrativa per accertamento di conformità in sanatoria

OPERE	SANZIONE
Opere di cui all'art. 135, comma 2, lett. a) della LR 65/2014	€. 1.000,00
Opere di cui all'art. 135, comma 2, lett. b) della LR 65/2014 senza frazionamento	€. 1.500,00
Opere di cui all'art. 135, comma 2, lett. b), della LR 65/2014 con frazionamento	€. 2.500,00
Opere di cui all'art. 135 comma 2, lett. c) della LR 65/2014	€. 3.000,00
Opere di cui all'art. 135 comma 2, lett. d) della LR 65/2014 - ristrutturazione edilizia conservativa con recupero dei sottotetti senza incrementi volumetrici	€. 3.500,00
Opere di cui all'art. 135 comma 2, lett. e ter) della LR 65/2014 - demolizioni di edifici o di manufatti non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione	€. 1.500,00



COMUNE DI MONTERIGGIONI

PROVINCIA DI SIENA

Opere di cui all'art 135 comma 2, lett. d) della LR 65/2014, nei casi in cui ricorrono le condizioni di cui all'art. 10 comma 1 lett. c del DPR 380/2001 e s.m.i.	€. 3.500,00 + € 50,00/mc con importo max € 5.164,00
Opere di cui all'art 135 comma , lett e) della LR 65/2014	€. 2.500,00 + € 30,00/mc con importo max € 5.164,00
Opere di cui all'art 135 comma 2, lett. h), i) della LR 65/2014	€. 1.000,00
Opere di cui all'art 135 comma 2, lett. g) della LR 65/2014	€. 1.500,00



COMUNE DI MONTERIGGIONI

PROVINCIA DI SIENA

SEZIONE II

Sanzioni amministrative per violazioni alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale

Art. 10. Sanzioni relative all'esecuzione dei lavori

1. Le seguenti violazioni al Regolamento Edilizio comportano l'applicazione di una sanzione compresa tra Euro 25,00 ed Euro 500,00:

- a) mancata comunicazione della sostituzione del Direttore dei lavori o del costruttore (sanzione da applicare nei confronti del titolare della pratica edilizia);
- b) mancata apposizione del cartello nel cantiere ove prescritto dalla normativa (sanzione da applicare nei confronti del direttore dei lavori , o in sua assenza del titolare della pratica edilizia, e del costruttore);
- c) mancata apposizione nel cantiere di copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 D.Lgs 81/2008 ove prescritto dalla normativa (sanzione da applicare nei confronti del direttore dei lavori, o in sua assenza del titolare della pratica edilizia);
- d) mancata esibizione del titolo abilitativo o della sua riproduzione in conformità a quanto previsto dall'articolo 6 del DPR 445/2000 (sanzione da applicare nei confronti del direttore dei lavori, o in sua assenza, del titolare della pratica edilizia);
- e) mancata o ritardata comunicazione di inizio lavori di un titolo edilizio (sanzione da applicare nei confronti del direttore dei lavori , o in sua assenza del titolare della pratica edilizia, e del costruttore);
- f) come prescritto dalla normativa la mancata o ritardata comunicazione dell'ultimazione dei lavori relativa ad interventi soggetti a Permesso di Costruire e/o a SCIA nel termine di 30 giorni dalla effettiva data di ultimazione dei lavori ovvero dalla data di validità del titolo edilizio (sanzione da applicare nei confronti del direttore dei lavori, o in sua assenza, del titolare della pratica edilizia);
- g) mancata recinzione e la non corretta tenuta del cantiere come prescritto dalla normativa (sanzione da applicare nei confronti del direttore dei lavori, o in sua assenza del titolare della pratica edilizia, e del costruttore).

Art.11. Altre violazioni del Regolamento Edilizio

1. Per le violazioni delle norme del Regolamento Edilizio non altrimenti sanzionate dalla legge o dal presente regolamento, si applica la sanzione pecuniaria del pagamento di una somma compresa tra Euro 25,00 ed Euro 500,00, come previsto dall'art.7 bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267.

Art.12. Norme di procedura

1. Per tutte le sanzioni relative alla violazione del regolamento edilizio si applicano le disposizioni della legge 24 novembre 1981, n.689 e della legge regionale Toscana 28 dicembre 2000, n.81. Alla contestazione della violazione provvede la Polizia Municipale o il personale assegnato alla struttura di vigilanza di cui al successivo art.13.

L'ordinanza di ingiunzione di pagamento è emessa dall'Settore Assetto del Territorio e Attività Produttive.



COMUNE DI MONTERIGGIONI

PROVINCIA DI SIENA

SEZIONE III

Disposizioni specifiche per l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 167, comma 5, Dlgs 42/2004

Art. 13. Oggetto ed Ambito di applicazione

Il presente articolo definisce criteri e modalità da applicare alle diverse fattispecie di sanzionamento di cui all'art. 167, comma 5 D.Lgs. 42/2004.

Le modalità e i criteri definiti nei successivi articoli di questa Sezione III, sono applicabili alle fattispecie in cui la sanzione è commisurata al "*profitto conseguito mediante la trasgressione*" e quindi al maggior valore venale che gli immobili assumono per effetto della trasgressione.

Le sanzioni previste dal presente Regolamento non si applicano invece agli interventi non soggetti alla autorizzazione prescritta dall'articolo 146 del D.Lgs. 42/2004, ai sensi dell'art.149 D.Lgs. 42/2004, e cioè:

- a. interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;*
- b. interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;*
- c. taglio colturale, forestazione, riforestazione, opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.*

Art. 14. Modalità di determinazione delle sanzioni paesaggistiche

Le sanzioni paesaggistiche sono quantificate a seconda delle tipologie delle trasgressioni, come segue:

A) Opere di manutenzione straordinaria

Nel caso di opere di manutenzione straordinaria si applica una sanzione equitativa di:

- Euro 1.500 per gli edifici notificati ai sensi della ex L.1089/39 o di particolare interesse storico-architettonico o storico-testimoniale ivi compresi nell'edilizia rurale;
- Euro 1.100 per gli edifici di comune interesse storico-architettonico o storico-testimoniale ivi compresi l'edilizia rurale tradizionale;
- Euro 750 per tutti gli altri edifici.

B) Interventi di restauro e risanamento conservativo

Nel caso di opere di restauro e risanamento si applica una sanzione equitativa di:

- Euro 2.400 per gli edifici notificati ai sensi della ex L.1089/39 o di particolare interesse storico-architettonico o storico-testimoniale ivi compresi nell'edilizia rurale;
- Euro 1.750 per gli edifici di comune interesse storico-architettonico o storico-testimoniale ivi compresi l'edilizia rurale tradizionale;
- Euro 1.200 per tutti gli altri edifici.

C) Interventi di ristrutturazione edilizia



COMUNE DI MONTERIGGIONI

PROVINCIA DI SIENA

Nel caso di opere di ristrutturazione edilizia si applica una sanzione equitativa di:

- Euro 4.800 per gli edifici notificati ai sensi della ex L.1089/39 o di particolare interesse storico-architettonico o storico-testimoniale ivi compresi nell'edilizia rurale;
- Euro 3.500 per gli edifici di comune interesse storico-architettonico o storico-testimoniale ivi compresi l'edilizia rurale tradizionale;
- Euro 2.400 per tutti gli altri edifici.

D) Opere non rientranti nei punti A) – B) - C) del presente articolo:

Nel caso di opere non valutabili in termini di superficie o di volume, quali demolizioni in genere, pertinenze che non costituiscono volumetria, recinzioni di ogni genere, gazebo, scavi ecc..., si applica una sanzione equitativa di:

- Euro 750

Art. 15. Modalità di pagamento delle sanzioni paesaggistiche

Il pagamento dell'importo, quantificato con atto determinativo, dovrà avvenire entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della notifica d'ingiunzione.

Nel caso di inottemperanza da parte dell'interessato verrà attivata la procedura di riscossione coattiva.

Su richiesta del trasgressore e per importi superiori a €. 1.800,00, la somma potrà essere rateizzata in conformità a quanto disposto dalla L.689/1981 garantite da polizza fidejussoria bancaria o assicurativa per l'importo rateizzato maggiorato del 20% in ragione delle sanzioni previste.

In base all'art. 167 del Codice le somme riscosse sono utilizzate *“oltre che per esecuzioni delle rimessioni in pristino (...) anche per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradati”*.



COMUNE DI MONTERIGGIONI

PROVINCIA DI SIENA

PARTE II - DISPOSIZIONI SULLE PROCEDURE DI VIGILANZA

Art.16. Composizione della struttura di vigilanza.

1. Fermo restando quanto previsto dal Titolo VII della LR 65/2014, la vigilanza dell'attività edilizia ed urbanistica nel territorio comunale avviene, oltre che tramite le verifiche sugli elaborati depositati, anche mediante ispezione a campione delle opere realizzate o in corso. L'ispezione potrà essere effettuata anche d'ufficio o a seguito di segnalazioni e/o esposti di cittadini.

2. La selezione del campione e le ispezioni delle opere sono effettuate da parte di una struttura di vigilanza composta dal Responsabile dell'Ufficio, o suo delegato, e dal Responsabile del servizio Polizia Municipale, o suo delegato. Ove ritenuto necessario la struttura di vigilanza potrà essere supportata da esperti di aspetti specifici.

Art.17. Quantità e frequenza delle ispezioni a campione.

1. Le ispezioni sui cantieri riguarderanno gli interventi soggetti a Permesso di Costruire, a SCIA e pratiche CILA, oltre pratiche di sanatoria ordinaria, non anteriormente al trimestre precedente rispetto al giorno di svolgimento del sorteggio ed i cui lavori non risultino terminati con la formale comunicazione di fine lavori.

2. Le ispezioni sui cantieri di cui al comma 1 riguardano un campione minimo, arrotondato all'unità superiore per eccesso, pari al 10% su base trimestrale, individuate mediante sorteggio a cura della struttura di vigilanza.

3. I trimestri indicati sono da gennaio a marzo, da aprile a giugno, da luglio a settembre, e da ottobre a dicembre di ogni anno solare. Pertanto, a titolo esemplificativo, a gennaio saranno sorteggiate le pratiche presentate tra il 1 ottobre ed il 31 dicembre dell'anno precedente. Analogamente nel sorteggio di aprile saranno sorteggiate le pratiche presentate tra il 1 gennaio ed il 30 marzo dell'anno in corso.

4. Il sorteggio avviene pubblicamente dandone comunicazione, con congruo preavviso, sul sito istituzionale e presso gli uffici e le modalità sono stabilite ai sensi dei precedenti commi 1, 2 e 3.

5. A seguito del sorteggio verrà data immediatamente comunicazione delle ispezioni agli interessati, quali il committente, il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice degli stessi.

6. La struttura di vigilanza redige un apposito verbale della selezione degli interventi, che renda conto delle modalità di selezione, delle pratiche assoggettate a sorteggio e di quelle selezionate, oltre che dell'avvenuta comunicazione agli interessati. Tale verbale è conservato agli atti dell'Ufficio.

Art. 18. Oggetto delle ispezioni

1. Ai sensi dell'art. 193 della LR 65/2014, le ispezioni hanno come oggetto la verifica della rispondenza delle opere:

- a) alle norme di legge e di regolamento;
- b) alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione territoriale degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali e del Regolamento Edilizio;
- c) alle modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire o nella SCIA o nella CILA, con particolare riguardo al contenuto agli elaborati grafici, sia negli interni che nei prospetti e nelle pertinenze esterne, tramite controllo "a vista" e ove ritenuto opportuno anche tramite misurazione.



COMUNE DI MONTERIGGIONI

PROVINCIA DI SIENA

2. Non sono oggetto delle presenti verifiche gli aspetti di competenza di altri enti quali Genio Civile e USL. E' comunque facoltà della struttura di vigilanza segnalare agli organismi competenti presunte difformità eventualmente riscontrate.
3. Al termine dell'ispezione sarà redatto un verbale che renda conto della modalità di ispezione, delle eventuali difformità riscontrate, di eventuali dichiarazioni dei presenti. Tale verbale è trasmesso in copia al committente delle opere ed è conservato agli atti dell'Ufficio e nel fascicolo della pratica edilizia ispezionata.
4. Il rilievo di difformità da parte della struttura di sorveglianza comporta l'attivazione dei procedimenti previsti dalla normativa vigente e dal Regolamento Edilizio.

Art. 19. Incongruenze grafiche.

1. Nel caso in cui alla presentazione di pratiche edilizie sia necessario rappresentare graficamente "incongruenze ed omissioni di rappresentazione" rispetto ai titoli edilizi precedenti, sarà dovuta una sanzione compresa tra Euro 25,00 ed Euro 500,00. Si applicano le norme di procedura indicate al precedente art.12.

Art.20. Entrata in vigore.

1. Il presente regolamento e le successive modifiche ed integrazioni al medesimo entrano in vigore decorsi trenta giorni dalla data di esecutività della deliberazione consiliare di approvazione.