OGGETTO:	**Indicazioni operative e criteri di calcolo per la determinazione delle sanzioni previste dagli articoli 199, 200, 206, 206 bis, 209 e 209 bis della Legge Regionale n. 65/2014, come modificata con Legge Regionale n. 51/2025.**

L'aumento del valore venale dell'immobile necessario per la quantificazione delle sanzioni dovute secondo le prescrizioni contenute nella Legge Regionale n. 65/2014, così come modificata dalla Legge Regionale n. 51/2025, viene determinato quale differenza tra il valore venale dell'immobile alla data di accertamento dell'abuso o, in mancanza, della presentazione dell'istanza di sanatoria/SCIA in sanatoria, e quello che l'immobile aveva prima della realizzazione delle opere abusive.

Il valore venale dell'immobile, sia ante-operam che post-operam, viene determinato quale prodotto tra la Superficie Catastale ed il Valore Unitario Medio desunto dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) al momento dell'accertamento dell'abuso o, in mancanza, della presentazione dell'istanza di sanatoria/SCIA in sanatoria.
Nel caso di zona non specificamente classificata, si dovrà fare riferimento alla zona contermine più affine per caratteristiche.

Per il calcolo dell'incremento di valore venale è stato predisposto il documento denominato "Allegato A – Determina n. 635 del 02/12/2025", redatto tenendo conto:

1) della Tabella di Decodifica e Tabella di Calcolo Superficie Catastale contenute al Paragrafo 4 – delle REGOLE TECNICHE "Modalità di interscambio tra l'Agenzia delle Entrate e i Comuni dei dati inerenti la superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria iscritte nel catasto edilizio urbano, ai sensi dell'articolo 14, comma 9, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214", di cui al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013 (N. 39724/2013 protocollo), al fine della determinazione della superficie catastale;

2) dei criteri di valutazione utilizzati dall'Agenzia del Territorio in forza del Decreto Legislativo del 30 Luglio 1999, n. 300 (comma 3, art. 64) che, per 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 https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php , costantemente aggiornati.

Il suddetto "Allegato A – Determina n. 635 del 02/12/2025", rispondente ai criteri stabiliti da tale determinazione per il calcolo dell'aumento del valore venale dell'immobile, dovrà essere sottoscritto da professionista abilitato e trasmesso unitamente alle pratiche di sanatoria.

Nel caso di opere non comportanti incremento di superficie catastale, ovvero comportanti aumento di volume senza aumento di superficie catastale, e non comportanti cambi d'uso urbanisticamente rilevanti e/o frazionamenti con creazione di nuove unità immobiliari (ai sensi del d.p.g.r. 39/R/2018), dovrà comunque essere sottoscritta e trasmessa la relativa dichiarazione di cui all'"Allegato A – Determina n. 635 del 02/12/2025".

In questo caso le sanzioni di cui agli articoli 199, 200, 206, 206 bis, 209 e 209 bis della Legge Regionale n. 65/2014, sono determinate dal responsabile del procedimento con riferimento al minimo importo previsto per le relative fattispecie.

Negli altri casi la sanzione da applicare verrà individuata dal responsabile del procedimento prendendo a riferimento gli importi e le modalità di calcolo della sanzione previsti dalla Legge Regionale n. 65/2014 così come modificata dalla Legge Regionale n. 51/2025, il tutto come segue:

- **Interventi di cui agli articoli 199, 200 e 206 della Legge Regionale n. 65/2014 e ss.mm.ii.:**

  Il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria/l'efficacia della SCIA in sanatoria è subordinato al pagamento:
  1) della sanzione prevista pari al triplo dell'aumento di valore venale conseguente alla realizzazione delle opere abusive, determinato secondo le indicazioni contenute nella presente determina dirigenziale, con un minimo di euro 1.032,00;
  2) del contributo di cui al Capo I del Titolo VII della legge regionale n. 65/2014, se dovuto.

- **Interventi di cui all'art. 206 bis della Legge Regionale n. 65/2014 e ss.mm.ii.:**

  La SCIA in Sanatoria è subordinata al pagamento dell'oblazione dovuta, determinata secondo la tabella che segue:

DOPPIO DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE		OBLAZIONE
da	a	
€ 0,00	€ 10.000,00	€ 1.238,00
€ 10.000,01	€ 20.000,00	€ 3.056,00
€ 20.000,01	€ 30.000,00	€ 4.874,00
€ 30.000,01	€ 40.000,00	€ 6.692,00
€ 40.000,01	€ 50.000,00	€ 8.510,00
Oltre € 50.000,00		€ 10.328,00

- **Interventi di cui all'art. 209 della Legge Regionale n. 65/2014 e ss.mm.ii.:**

  Il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria è subordinato al pagamento:
  1) dell'oblazione dovuta, pari all'importo del contributo di cui al Capo I del Titolo VII della Legge Regionale n. 65/2014, con un minimo di euro 1.032,00.
  2) del contributo di cui al Capo I del Titolo VII della Legge Regionale n. 65/2014, se dovuto.

- **Interventi di cui all'art. 209-bis della Legge Regionale n. 65/2014 e ss.mm.ii.:**

  Il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria è soggetto al pagamento:

  1) dell'oblazione determinata ai sensi dell'art. 209 bis, comma 9 lett. a), della Legge Regionale n. 65/2014, ovvero:

  a) *pari all'importo del contributo di cui al Capo I del Titolo VII della Legge Regionale n. 65/2014, incrementata del 20 per cento, in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 206, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 197, con un minimo di euro 1.238,00; nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.*
  b) *pari all'importo del contributo di cui al Capo I del Titolo VII della Legge Regionale n. 65/2014, nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, con un minimo di euro 1.032,00;*

2) del contributo di cui al Capo I del Titolo VII, se dovuto, maggiorato del 20%, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, la maggiorazione non si applica.

La SCIA in Sanatoria è subordinata al pagamento:

1) dell'oblazione determinata ai sensi dell'art. 209 bis, comma 10 lett. a), della Legge Regionale n. 65/2014 e secondo la seguente Tabella:

DOPPIO DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE		OBLAZIONE	
da	a	doppia conformità	no doppia conformità
€ 0,00	€ 10.000,00	€ 1.032,00	€ 1.238,00
€ 10.000,01	€ 20.000,00	€ 1.528,00	€ 3.056,00
€ 20.000,01	€ 30.000,00	€ 2.437,00	€ 4.874,00
€ 30.000,01	€ 40.000,00	€ 3.346,00	€ 6.692,00
€ 40.000,01	€ 50.000,00	€ 4.255,00	€ 8.510,00
Oltre € 50.000,00		€ 5.164,00	€ 10.328,00

2) del contributo di cui al Capo I del Titolo VII della legge regionale n. 65/2014, se dovuto.

- **Disposizioni relative alla individuazione del maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione nel caso di interventi realizzati in assenza o in difformità dell'autorizzazione paesaggistica.**

  Per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, nel caso di valutazione favorevole circa la compatibilità paesaggistica degli interventi stessi, si procederà alla individuazione dell'importo relativo al profitto conseguito mediante la trasgressione; lo stesso è determinato quale differenza tra l'aumento di valore calcolato con i medesimi criteri sopraindicati relativi all'applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 199, 200, 206, 206 bis, 209 e 209 bis della vigente legge regionale n. 65/2014 ed il costo attualizzato delle opere realizzate in assenza o in difformità dalla prescritta autorizzazione paesaggistica, che dovrà essere attestato, attraverso idonea perizia di stima asseverata, da parte del professionista abilitato.
  Nel caso di opere non valutabili in termini di superficie o di volume, ovvero di limitata rilevanza urbanistica ed edilizia, nonché di trasformazioni della morfologia del terreno e degli assetti planimetrici e vegetazionali, il profitto conseguito è determinato forfettariamente in euro 1.000,00.

In caso di entrata in vigore di disposizioni di carattere nazionale o regionale che si ponessero in contrasto con il contenuto del presente documento, le indicazioni sopra riportate devono intendersi automaticamente decadute o modificate, senza bisogno che venga emanato apposito atto di aggiornamento in tal senso.