



ISTRUTTORIA PRATICA EDILIZIA n° 2026/147

**AL DIRIGENTE DEL SETTORE LAVORI
PUBBLICI E SERVIZI PER IL TERRITORIO ING.
VALENTINA PERRONE**

OGGETTO: Determinazione della sanzione amministrativa ai sensi del combinato disposto art. 209 comma 5 del L.R. 65/2014 e 209 bis L.R. 65/2014 relativa all'istanza di permesso di costruire in sanatoria avente ad oggetto "PARZIALI DIFFORMITA' RISPETTO AI TITOLI ABILITATIVI »

RICHIEDENTI: S.R., H.V.SP.

Vista la richiesta di permesso di costruire in sanatoria, presentata in data 17.03.2026, prot. n. 6005 (pratica edilizia n. 2026/137), da S.R., H.V.SP. in qualità di PROPRIETARI;

Vista la richiesta integrazioni prot. n. 8749 del 23/04/2026;

Viste le integrazioni pervenute in data 08/05/2026 con prot. n. 9770;

Considerato che le opere oggetto dell'istanza coinvolgono un'eterogeneità di fattispecie di manufatti o difformità e sono state realizzate in parziale difformità dai titoli abilitativi, in corso d'opera dei lavori afferenti titoli abilitativi presentati nel corso del tempo;

Preso atto delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis comma 2 del DPR 380/2001, oltre ad errori di rappresentazione dichiarati dal tecnico rilevatore e della relazione da questi prodotta;

Preso atto delle dichiarazioni rese circa lo stato legittimo delle opere correlate e non soggette pertanto a sanatoria;

Visto il parere favorevole della Commissione Comunale per il Paesaggio giusto nota prot. 11187 del 27.05.2026, reso ai sensi dell'art. 84 del POC vigente ;

Visto altresì il parere con prescrizioni del Nucleo di Valutazione giusto nota prot. 11308 del 28.05.2026;

Viste le ulteriori note integrative in recepimento delle prescrizioni del Nucleo, pervenute con nota prot. 12085 del 10.06.2026 e nota prot. 12492 del 15.06.2026 ;

Richiamato l'art. 9, comma 2 del vigente Regolamento Edilizio Comunale, approvato con DCC n. 7 del 24/02/2023 che recita: "Il Nucleo Tecnico di Valutazione si esprime in merito a:

- Istanze di permesso a costruire, con esclusione delle istanze in sanatoria e delle richieste di rinnovo e proroga;
- programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale;
- ogni istanza/fattispecie che il Responsabile del Procedimento ritenga opportuno sottoporre alla valutazione del Nucleo, anche fra quelle di norma escluse Dato atto che la fattispecie di cui trattasi è riconducibile all'art. 36 bis comma 1 del DPR 380/2001;

Richiamato l'art. 209 bis comma 9 della L.R. Toscana 65/2014 che dispone: « Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato:

a) al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I, 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. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità,



l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme. L'importo dell'oblazione non può comunque essere inferiore a euro 1.238,00. Non si applica l'incremento del 20 per cento 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; in tali casi l'importo dell'oblazione non può comunque essere inferiore a euro 1.032,00; »

Considerato inoltre che: - le opere oggetto di sanatoria, ai fini del calcolo degli oneri e sanzioni, risultano così riconducibili:

1. PENSILINA (doppia conformità urbanistica ai sensi del 209):

Per la pensilina, di 32,50 mq per h 3,00 m misurata sugli elaborati grafici presentati, si applicano oneri in misura minima per la destinazione d'uso turistico-ricettiva, in applicazione di art. 107 del POC. Si ha pertanto 97,50 mc. Per l'applicazione di U1+U2 si applicano i valori di riferimento al 2026 ovvero 14,89 per U1 e 7,53 per U2.

U1 pensilina: $97,50 \times 14,89 \text{ €} = 1452,00 \text{ €}$

U2 pensilina: $97,50 \times 7,53 \text{ €} = 734,00 \text{ €}$

U1+U2 pensilina = 2.186,00 €

Ai sensi dell'art. 209 della L.R. Toscana 65/2014, sono dovuti a titolo di sanzione, oltre quanto sopra individuato, ulteriori 2.186,00 €.

Pertanto ai sensi del combinato disposto tra art. 107 del POC e 209 comma 6 della 65/2014 (che comportano il pagamento degli oneri) e art. 209 comma 4 della 65/2014 (che comporta sanzione) avremo $2 \times 2.186,00 \text{ €} = 4.372,00 \text{ €}$

2. CAMMINAMENTO (conformità per parziale difformità in presenza di doppia conformità urbanistica ai sensi dell'art. 209bis):

Per il camminamento, di 8,50 mq per h 3,00 m misurata sugli elaborati grafici presentati, si applicano oneri in misura minima per la destinazione d'uso turistico-ricettiva, in applicazione di art. 107 del POC. Si ha pertanto 25,50 mc. Per l'applicazione di U1+U2 si applicano i valori di riferimento al 2026 ovvero 14,89 per U1 e 7,53 per U2.

U1 camminamento: $25,50 \times 14,89 \text{ €} = 380,00 \text{ €}$

U2 camminamento: $25,50 \times 7,53 \text{ €} = 192,00 \text{ €}$

U1+U2 pensilina = 572,00 €

Ai sensi dell'art. 209bis della L.R. Toscana 65/2014, sono dovuti a titolo di sanzione, oltre quanto sopra individuato, ulteriori 572,00 € relativi ai contributi di costruzione, assorbiti dalla minore possibile sanzione di 1032,00 € senza incremento del 20%.

Pertanto ai sensi del combinato disposto tra art. 107 del POC e 209bis della 65/2014 avremo $572,00 \text{ €} + 1.032,00 \text{ €} = 1.604,00 \text{ €}$

3. IMPIANTI TECNOLOGICI (conformità per parziale difformità in presenza di doppia conformità urbanistica ai sensi dell'art. 209bis):

Ai sensi dell'art. 209bis della L.R. Toscana 65/2014, sono dovuti a titolo di sanzione stante la natura delle opere, la minore possibile sanzione di **1032,00 €** senza incremento del 20%.

4. PISCINA (conformità per parziale difformità in presenza di doppia conformità urbanistica ai sensi dell'art. 209bis):

Ai sensi dell'art. 209bis della L.R. Toscana 65/2014, stante la natura delle opere che di fatto hanno ridotto lo specchio d'acqua, mantenendo nella sostanza ai fini delle valutazioni circa l'incremento o meno di impegno di suolo, la medesima configurazione rispetto al concessionario, sono distintamente e in solido dovuti, a titolo di sanzione, la minore possibile sanzione di **1032,00 €** senza incremento del 20% per la piscina e la minore possibile sanzione di **1032,00 €** per le modifiche di prospetto nel locale uso servizio igienico.



TOTALE SANZIONI: 4.372,00 € + 1.604,00 € + 1032,00 € + 1032,00 € + 1032,00 € = **9.702,00 €**

Visto tutto quanto sopra si propone l'irrogazione di una sanzione pecuniaria d'importo totale pari ad **9.702,00 €** per il combinato disposto di cui all'art. 209 della Lr 65/2014 e art. 209 bis della Lr 65/2014.

IL TECNICO ISTRUTTORE
Arch. Samuele Tornesi

San Gimignano, lì 23.06.2026