



## **COMUNE DI SAN GIMIGNANO**

Provincia di Siena

### **DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 423 DEL 23/06/2026**

Settore: SETTORE LAVORI PUBBLICI E SERVIZI PER IL TERRITORIO

Unità Proponente: EDILIZIA PRIVATA

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE AMMINISTRATIVA  
RELATIVA ALL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN  
SANATORIA AVENTE AD OGGETTO "PARZIALI DIFFORMITA'  
RISPETTO AI TITOLI ABILITATIVI "**

#### **IL DIRIGENTE DEL SETTORE**

VISTO il decreto del Sindaco n. 12 del 27/06/2024 con il quale la sottoscritta è stata nominata Responsabile del SETTORE LAVORI PUBBLICI E SERVIZI PER IL TERRITORIO;

Vista la richiesta di permesso di costruire in sanatoria, presentata in data 17.03.2026, prot. n. 6005 (pratica edilizia n. 2026/147), 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; »

Vista la relazione del Responsabile del procedimento, in atti;

Considerato altresì che, oltre a quanto sopra, le opere risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione dell'istanza, come da dichiarazione resa dal tecnico e verificata in atti e che pertanto si applicano le riduzioni sanzionatorie previste per legge;

Visto il vigente Piano Operativo approvato con DCC n.75/2021 e successiva variante approvata con DCC n.87/2022;

Vista la Legge 17 agosto 1942 n.1150;

Visto l'art.107 comma 2 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267;

Vista la Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65;

Vista il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 18/12/2025, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2026-2028 e successivi atti di variazione, esecutivi ai sensi di legge;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 263 del 30/12/2025, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2026-2028 e successivi atti di variazione, esecutivi ai sensi di legge;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 57 del 30/03/2026, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2026-2028 e successivi atti di variazione, esecutivi ai sensi di legge;

VISTI gli artt. 151 comma 4, 183 e 191 D.Lgs. n. 267/2000 relativamente all'ordinamento finanziario e contabile, in particolare in merito all'assunzione e alla gestione di impegni di spesa;

#### DETERMINA

1. In **9.702,00 €** (novemilasettecentodue/00) l'importo dovuto relativamente alle opere di cui all'istanza di permesso di costruire in sanatoria di cui all'oggetto, così ripartito:

a) 4.372,00 € ai sensi dell'art. 209 L.R. Toscana 65/2014;

b) 4.700,00 € ai sensi dell'art. 209 bis L.R. Toscana 65/2014;

2. di accertare la somma di € 9.702,00 al cap.lo 880/0 del B.P. 2026;

3. di attestare, ai sensi dell'art. 147-bis del D.Lgs n. 267/2000, che il presente atto rispetta gli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa;

4. Di dare atto che, ai sensi del comma 8 dell'art. 183 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., il programma dei conseguenti pagamenti dell'impegno di spesa di cui al presente provvedimento è compatibile con i relativi stanziamenti di cassa del bilancio e con i nuovi vincoli di finanza pubblica.

IL DIRIGENTE  
PERRONE VALENTINA  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



## **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



# COMUNE DI SAN GIMIGNANO

## Provincia di Siena

**Determinazione N. 423 del 23/06/2026**

**OGGETTO:** DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE AMMINISTRATIVA RELATIVA ALL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA AVENTE AD OGGETTO "PARZIALI DIFFORMITA' RISPETTO AI TITOLI ABILITATIVI " .

Vista la determinazione trasmessa di cui all'oggetto, si appone, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 151, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, come segue:

| Tipo         | Bilancio | Numero | Bilancio/PEG | Descrizione                                                                            | Beneficiario | Importo  |
|--------------|----------|--------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------|
| Accertamento | 2026     | 250    | 880/0        | SANZIONE AMM.VA -<br>PERMESSO DI COSTRUIRE IN<br>SANATORIA CON PARZIALI<br>DIFFORMITA' | DIVERSI      | 9.702,00 |

Conseguentemente detta determinazione è esecutiva

23/06/2026

Il Responsabile del Servizio Ragioneria  
(CESARI FRANCESCO)  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art.  
21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)