



COMUNE DI PISA
DIREZIONE 09
Urbanistica - Edilizia Privata
Espropri - Grandi interventi di edilizia residenziale
pubblica - Archivio di deposito

Tel:
PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2
56125 Pisa

Pisa, 08.9.2025

OGGETTO: Recepimento delle disposizioni contenute nella legge regionale n. 51 del 20.8.2025 di modifica alla legge regionale n. 65/2014 ed indicazioni operative per il calcolo degli importi dovuti ai sensi degli art. 199, 200, 206, 206 bis, 209 e 209 bis della legge regionale n. 65/2014. **ALLEGATO A** alla Determina Dirigenziale di riferimento.

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, è determinato quale differenza tra il valore venale dell'immobile alla data di accertamento dell'abuso o, in mancanza, della presentazione dell'istanza, e quello che l'immobile poteva avere prima della realizzazione delle opere abusive.

Per determinare il valore venale di un immobile occorre procedere come segue:

Collegarsi al sito dell'Agenzia delle Entrate denominato https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php.

Individuare l'area OMI nella quale ricade l'immobile soggetto a sanzione e calcolare il **Valore Medio al MQ** in funzione della destinazione d'uso e dei valori minimi e massimi riportati.

Quantificare la superficie alla quale applicare il suddetto Valore Medio al MQ; tale superficie corrisponderà in prima battuta alla superficie non legittima calcolata al lordo delle murature e andrà ragguagliata secondo quanto segue:

- 1) *Tabella di Decodifica e Tabella di Calcolo Superficie Catastale* (che si allegano in estratto alla presente-**ALL A/1**) 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).
La tabella di calcolo superficie catastale prevede infatti dei coefficienti correttivi in funzione della natura della superficie (se trattasi di vani principali o accessori etc...)
- 2) Coefficienti correttivi in funzione delle dimensioni dell'abitazione; a tal fine risulta utile riferirsi al Borsino Immobiliare della F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori ed Agenti

d’Affari) della Provincia di Pisa che prevede i seguenti coefficienti correttivi in funzione della superficie lorda delle abitazioni:

fino a mq 40	coefficiente correttivo = 1,3
da mq 40 a 50	“ “ = 1,2
da mq 50 a 70	“ “ = 1,1
da mq 70 a 110	“ “ = 1 = <u>Valore OMI</u>
da mq 110 a 130	“ “ = 0,9
oltre mq 130	“ “ = 0,85

Il valore venale dell’immobile viene quindi determinato quale prodotto tra la superficie utile lorda ragguagliata ed il Valore Medio al MQ di cui sopra.

L’aumento del valore venale dell’immobile, come già detto, è pari alla differenza tra il valore venale dell’immobile allo stato attuale e quello che l’immobile poteva avere prima della realizzazione delle opere abusive.

Nel caso in cui la violazione non abbia determinato aumento di superficie e/o trasformazione della stessa (es. interventi di cambio d’uso, di utilizzo o frazionamento), e quindi non sia possibile effettuare i calcoli dei valori secondo le indicazioni di cui sopra, l’aumento di valore venale sarà valutato previa perizia di stima asseverata circa i costi di realizzazione delle opere, a firma di professionista abilitato.

La sanzione da applicare verrà quindi individuata 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 all’art. 199, 200 e 206 della Legge Regionale n. 65/2014 e ss.mm.ii.:

L’atto Dirigenziale di applicazione della sanzione è subordinato al pagamento:

- 1) della sanzione prevista pari al **triplo** dell’aumento di valore venale conseguito e 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 DI VALORE VENALE		OBLAZIONE
da	a	
0	2.582,00 €	1.238,00 €
2.582,00 €	5.165,00 €	2.178,00 €
5.165,00 €	7.747,00 €	3.324,00 €
7.747,00 €	10.329,00 €	4.470,00 €
10.329,00 €	12.911,00 €	5.616,00 €
12.911,00 €	15.494,00 €	6.762,00 €
15.494,00 €	18.076,00 €	7.908,00 €
18.076,00 €	20.659,00 €	9.054,00 €
20.659,00 €	oltre	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, che testualmente recita:

“....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;...”*

2) del contributo di cui al Capo I del Titolo VII, se dovuto, maggiorato del 20%; la maggiorazione non si applica nel caso 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.

La presentazione della 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 DI VALORE VENALE		OBLAZIONE	
da	a	doppia conformità	No doppia conformità
0	2.582,00 €	1.032,00 €	1.238,00 €
2.582,00 €	5.165,00 €	1.549,00 €	2.178,00 €
5.165,00 €	7.747,00 €	2.066,00 €	3.324,00 €
7.747,00 €	10.329,00 €	2.582,00 €	4.470,00 €
10.329,00 €	12.911,00 €	3.099,00 €	5.616,00 €
12.911,00 €	15.494,00 €	3.615,00 €	6.762,00 €
15.494,00 €	18.076,00 €	4.132,00 €	7.908,00 €
18.076,00 €	20.659,00 €	4.649,00 €	9.054,00 €
20.659,00 €	oltre	5.164,00 €	10.328,00 €

- 2) del contributo di cui al Capo I del Titolo VII, se dovuto.

Disposizioni relative alla individuazione del maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

Nei casi in cui l'applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 199, 200, 206, 206 bis, 209 e 209 bis della vigente Legge Regionale n. 65/2014 sia relativa ad interventi realizzati in assenza o in difformità dell'autorizzazione paesaggistica, si pone la necessità di individuare, come è noto, il maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

Premesso quanto sopra ed ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui in premessa si ritiene quindi di poter precisare che nel caso in cui la valutazione da parte della competente Soprintendenza circa la compatibilità paesaggistica degli interventi abusivi sia **favorevole**, il danno arrecato debba intendersi di importo pari a **zero**. Contrariamente, ovvero in caso di valutazione negativa, si dovrà procedere all'applicazione delle misure sanzionatorie previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Nel caso quindi di valutazione **favorevole** e dovendosi procedere conseguentemente alla individuazione dell'importo relativo al *profitto conseguito mediante la trasgressione*, lo stesso possa determinarsi 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 della prescritta autorizzazione paesaggistica, che dovrà essere attestato, attraverso idonea perizia di stima asseverata, da parte del professionista abilitato.

In ultimo preme ricordare che l'eventuale entrata in vigore di disposizioni di carattere nazionale o regionale che si ponessero in contrasto con il contenuto del presente atto, le indicazioni soprariportate devono intendersi automaticamente decadute o modificate, senza bisogno che venga emanato apposito atto dirigenziale in tal senso.

Documento firmato digitalmente da

DAISY RICCI / ArubaPEC S.p.A.