

DISCIPLINARE PER L’APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PAESAGGISTICHE ED EDILIZIE

Articolo 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.

“Codice dei beni culturali e del paesaggio”

Titolo VI, Capo II, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia”

Titolo VII, Capo II, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i.

“Norme per il governo del territorio”

Marzo 2022

SOMMARIO

PARTE I – PARTE INTRODUTTIVA	3
Art. 1 – Struttura del Disciplinare, riferimenti normativi e definizioni.....	3
PARTE II – SANZIONI PAESAGGISTICHE ED EDILIZIE	3
TITOLO I – SANZIONI PAESAGGISTICHE ED EDILIZIE: OGGETTO E AMBITO DI OPERATIVITÀ	3
<i>Capo I – Oggetto e ambito di operatività dei titoli II e III.....</i>	3
Art. 2 – Finalità, oggetto, campo di applicazione del metodo elaborato e casi di esclusione.....	3
Art. 3 – Determinazione della sanzione ed altri ambiti di applicazione	4
TITOLO II – CRITERI DELLE SANZIONI PAESAGGISTICHE	5
<i>Capo I – Criterio del profitto conseguito</i>	5
Art. 4 – Opere comportanti incrementi di volume e di superficie	5
Art. 5 – Opere comportanti incrementi di volume e superficie interrati	7
Art. 6 – Opere che non comportano incrementi di superficie e volume.....	7
Art. 7 – Opere esterne e pertinenziali di particolare rilievo.....	8
Art. 8 – Utilizzo di materiali difformi.....	8
Art. 9 – Impiantistica, dotazioni, arredi esterni, finiture delle pertinenze dell’immobile	8
Art. 10 – Opere di mitigazione prescritte, ma non eseguite	8
<i>Capo II – Criterio del danno arrecato</i>	9
Art. 11 – Criterio del danno arrecato	9
TITOLO III – CRITERI DELLE SANZIONI EDILIZIE	9
<i>Capo I – Criteri e tipologie di sanzioni</i>	9
Art. 12 – Sanzione in rapporto diretto con l’incremento di valore venale	9
Art. 13 – Sanzione in rapporto diretto con il costo di produzione	12
Art. 14 – Sanzioni ai sensi degli articoli 199, comma 3, 200, commi 5 e 6 ter, 201, comma 2 ter, della LR	13
Art. 15 – Sanzione ai sensi dell’articolo 199, comma 4 bis, della LR	15
Art. 16 – Sanzione per attestazioni di conformità in sanatoria e SCIA in sanatoria	16
PARTE III – DISPOSIZIONI FINALI	16
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	16
<i>Capo I – Norme sostanziali, procedurali e disposizioni tecnico organizzative</i>	16
Art. 17 – Modalità di irrogazione e corresponsione della sanzione	16
Art. 18 – Ulteriori norme di applicazione generale.....	17
<i>Capo II – Norme finali</i>	18
Art. 19 – Disposizioni sull'entrata in vigore, di coordinamento normativo.....	18
Art. 20 – Disposizioni di rinvio.....	18

Parte I – Parte introduttiva

Art. 1 – Struttura del Disciplinare, riferimenti normativi e definizioni

Il presente disciplinare, allegato del Regolamento Edilizio e di questo parte integrante e sostanziale, per le relative finalità di semplificazione e uniformità, si articola in tre parti:

- Parte prima “Parte introduttiva”, che descrive la struttura del disciplinare;
- Parte seconda “Sanzioni paesaggistiche ed edilizie” che comprende l'oggetto, il campo di applicazione ed i criteri della disciplina;
- Parte terza “Disposizioni finali” contenente disposizioni procedurali di applicazione generale, disposizioni di coordinamento, abrogative, disposizioni sull'entrata in vigore dell'atto.

Di seguito si riportano le norme statali e regionali di riferimento con le definizioni abbreviate indicate e richiamate nel disciplinare:

- “Codice del paesaggio”: Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. “*Codice dei beni culturali e del paesaggio*”;
- “DPR 31/2017”: Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 e s.m.i. “*Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata*”;
- “TU”: Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia*”;
- “LR”: Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i. “*Norme per il governo del territorio*”;
- “L 47/1985”: Legge 17 marzo 1985, n. 47 e s.m.i. “*Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie*”;
- “DPR 138/1998”: Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138 e s.m.i. “*Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662*”;

Parte II – Sanzioni paesaggistiche ed edilizie

Titolo I – Sanzioni paesaggistiche ed edilizie: oggetto e ambito di operatività

Capo I – Oggetto e ambito di operatività dei titoli II e III

Art. 2 – Finalità, oggetto, campo di applicazione del metodo elaborato e casi di esclusione

I titoli II e III del presente disciplinare sono atti a determinare le varie tipologie di sanzione, quando esse, per disposizione normativa, siano in diretto rapporto con il valore venale, ovvero con il profitto come differenza tra valore venale e costo di costruzione, creatosi in seguito alla realizzazione di un abuso.

Le norme dei titoli II e III si applicano a tutte le procedure attinenti:

- a) opere abusive ricadenti in area vincolata sotto il profilo paesaggistico per le quali sia stata accertata la compatibilità ai sensi dell'articolo 167 del Codice del paesaggio;
- b) richieste di condono edilizio secondo le “leggi speciali” statali che si sono succedute negli anni, L. 47/1985, L. 724/1994, LR 41/2004, ecc.;
- c) fattispecie di interventi abusivi sanabili, ritenuti conformi ai sensi dell'articolo 209 della LR;
- d) fattispecie di interventi abusivi non sanabili per i quali la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile ai sensi degli articoli 196, comma 8, 199, 200, 201, 206, 206 bis, della LR.

Restano ovviamente escluse dall'ambito di applicazione del presente disciplinare quelle istanze per le quali, a seguito di esito negativo dell'accertamento di compatibilità di cui articolo 167 del Codice del paesaggio o dell'accertamento di conformità di cui articolo 209 della LR, è applicabile la sanzione della demolizione e rimessione in pristino.

Art. 3 – Determinazione della sanzione ed altri ambiti di applicazione

Partendo dall'esigenza di calcolare l'entità della sanzione per gli abusi in zona soggetta alla tutela del vincolo paesaggistico, tuttavia, il metodo qui esposto risulta base per la determinazione della sanzione anche per gli altri casi, non in diretto rapporto con la materia paesaggistica, ogni qualvolta la sua determinazione sia in relazione con il profitto conseguito, o all'incremento del valore venale dell'immobile, ovvero si debba determinare l'entità di un danno arrecato, o comunque ci sia necessità di quantificare economicamente le operazioni da mettere in atto, per ripristinare uno stato originario compromesso dalla realizzazione di un'opera abusiva.

Indipendentemente da ogni sanzione penale di cui articolo 181 del Codice del paesaggio - la cui determinazione esula da questo disciplinare - quando al termine della procedura di accertamento della compatibilità non risulti opportuna la demolizione delle opere abusivamente eseguite, per l'efficace protezione dei valori tutelati dal vincolo o addirittura obbligatoria per disposizione normativa, il mancato rispetto degli obblighi e delle prescrizioni comporta:

a) una sanzione corrispondente al maggiore importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito con la commessa trasgressione, ai sensi dell'articolo 167, comma 5, del Codice del paesaggio, per gli interventi realizzati abusivamente in zona soggetta a vincolo paesaggistico; ad essa si andranno poi ad aggiungere le eventuali ulteriori sanzioni relative agli aspetti edilizi di cui alle lettere seguenti;

b) una sanzione corrispondente al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile per gli interventi:

- eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali nei casi di cui all'articolo 196, comma 8, della LR;
- di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo, in totale difformità o con variazioni essenziali, ai sensi dell'articolo 199, comma 2, della LR;
- eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa, ai sensi dell'articolo 200, commi 1 e 6, della LR;
- di edilizia libera realizzati in difformità da norme urbanistiche e prescrizioni degli strumenti urbanistici del comune, ai sensi dell'articolo 201, comma 2, della LR;
- eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire realizzati dopo l'entrata in vigore della L 47/1985 (17 marzo 1985), ai sensi dell'articolo 206, comma 2, della LR;

c) una sanzione corrispondente al doppio del costo di produzione per gli interventi:

- eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire realizzati prima dell'entrata in vigore della L 47/1985 (17 marzo 1985) su immobili a destinazione residenziale, ai sensi dell'articolo 206 bis, comma 1, della LR;

d) una sanzione corrispondente al valore venale dell'opera per gli interventi:

- eseguiti dopo l'annullamento del permesso di costruire, ai sensi dell'articolo 204 della LR e dell'articolo 38 del TU.

Il **danno arrecato** è quantificabile secondo quanto esposto successivamente al Titolo II - Capo II "Criterio del danno arrecato", articolo 11. Si rimanda ad esso qualora si rilevi il metodo più opportuno per il calcolo della sanzione.

Il **profitto conseguito** è quantificabile, tenendo conto anche delle direttive regionali in materia di seguito riportate, in relazione alle tipologie delle trasgressioni, secondo quanto esposto successivamente al Titolo II - Capo I "Criterio del profitto conseguito".

Direttive regionali:

Nota n. IV/2577/4 del 03/10/1991 dell'Assessorato all'Ambiente della Regione Toscana con allegata la circolare del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali dell' 08/07/1991 n.1795/11G;

Nota n. IV/A/3390/4 del 13/03/1992 dell'Assessorato all'Ambiente della Regione Toscana con l'indicazione delle procedure di applicazione delle sanzioni previste all'articolo 167 D.Lgs 42/2004 nel caso di opere realizzate in assenza della prevista autorizzazione in zone sottoposte a vincolo paesaggistico.

Specificano quanto segue:

A) per quanto riguarda la quantificazione del profitto la Regione ritiene di poter confermare i criteri già dettati dal Ministero dei Lavori Pubblici il quale, con circolare dell'08/02/1966 prot.325 ha ritenuto che "l'utile conseguito debba essere valutato calcolando il valore venale della parte abusiva della costruzione"

ne e detraendo, da tale valore il costo della parte abusiva stessa".

B) relativamente al danno l'unico parametro oggettivo rinvenibile nella legislazione vigente è quello contenuto nell' articolo 18 della Legge Regionale in materia di parchi ed aree protette n.52/1982. Quest'ultima stabilisce che "il risarcimento del danno si riferisce a qualsiasi spesa che gli enti pubblici si trovino a sostenere, anche in futuro, per eliminare od attenuare gli effetti della violazione, nonché a qualsiasi diminuzione di valore che derivi a beni pubblici in seguito della violazione stessa".

Titolo II – Criteri delle sanzioni paesaggistiche

Capo I – Criterio del profitto conseguito

Art. 4 – Opere comportanti incrementi di volume e di superficie

Il metodo di seguito descritto è valido per la determinazione delle sanzioni per gli abusi in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

Occorre premettere che le opere comportanti incrementi di volume e di superficie, normalmente, sono escluse dalla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, in virtù di quanto disposto sia dall'articolo 167, comma 4, che dall'articolo 181, comma 1 ter, del Codice del paesaggio. Tuttavia, in casi eccezionali, possono divenire ammissibili per un iter di sanatoria rientrando nelle ipotesi di una legge speciale quale una legge di condono edilizio.

In questa casistica, quando abbia esito positivo la procedura di accertamento della compatibilità paesaggistica ai sensi del comma 5 dell'articolo 167 del Codice del paesaggio, la sanzione per ogni incremento di volume e superficie rispetto a quanto legittimato dall'autorizzazione paesaggistica rilasciata, indipendentemente dalla circostanza che ad esso corrisponda pure un incremento di volume nel significato edilizio-urbanistico, si ricava con le formule che seguono.

Se l'importo del danno arrecato all'ambiente, calcolato secondo i criteri indicati al successivo Capo II, è inferiore all'importo stimato del profitto conseguito, la sanzione è determinata nell'importo di quest'ultimo.

Le formule da utilizzare per il calcolo del profitto e di conseguenza della sanzione, sono le seguenti:

$$\begin{aligned} S &= P \\ P &= Vva - Cc \\ Vva &= Vm * Ccu * Sc \\ Ccu &= Cdu * Cte * Clp * Csc * Cti * Cgc \end{aligned}$$

Dove le sigle indicano:

S	Sanzione amministrativa pecuniaria	€uro
P	Profitto conseguito	€uro
Vva	Valore venale attuale	€uro
Cc	Costo di costruzione	€uro
Vm	Valore di mercato medio da OMI	€uro/mq
Sc	Superficie convenzionale o catastale	mq
Ccu	Coefficiente correttivo unitario	n.ro decimale
Cdu	Coefficiente per destinazione d'uso	n.ro decimale
Cte	Coefficiente per tipologia edilizia nella quale è posta l'u.i.	n.ro decimale
Clp	Coefficiente per livello di piano	n.ro decimale
Csc	Coefficiente per stato di conservazione	n.ro decimale
Cti	Coefficiente per tipologia intervento	n.ro decimale
Cgc	Coefficiente per grado di completamento	n.ro decimale

PARAMETRI – DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI

P – Profitto conseguito

Vedere quanto indicato al precedente articolo 3.

E' l'utile conseguito valutato calcolando il valore venale della parte abusiva della costruzione e detraendo, da tale valore, il costo della parte abusiva stessa.

Vva – Valore venale attuale

E' il valore venale dell'immobile attualizzato, quale costruzione illecitamente realizzata che, a secondo della tipologia d'intervento, può essere rappresentata dall'intero corpo edilizio (edificio, manufatto, unità immobiliare) o da parte o corpo di fabbrica dell'immobile esistente assentito.

E' calcolato con i parametri noti alla data di accertamento dell'abuso come risultante da apposito verbale ovvero alla data della richiesta di compatibilità.

Cc – Costo di costruzione

E' il costo di costruzione dell'opera abusiva realizzata, stimato con apposita perizia alla data di accertamento dell'abuso ovvero alla data di presentazione della richiesta di compatibilità.

La perizia è compiuta dallo SUE. In caso di richiesta di condono ovvero di accertamento di compatibilità la stima è compiuta dal tecnico abilitato all'uopo incaricato dal trasgressore.

Vm – Valore di mercato OMI

Per il valore di mercato viene adottata la procedura di calcolo con riferimento ai criteri di valutazione utilizzati dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - utilizzando il valore di mercato medio, espresso in euro/mq, riguardo al semestre ed alla fascia/zona, e avvalendosi dei parametri indicati di seguito:

Semestre	periodo ultimo disponibile riguardo alla data di accertamento/richiesta
Fascia/zona	quella relativa all'ubicazione dell'opera da stimare
Tipo destinazione	Residenziale
Tipologia	Abitazioni civili
Stato conservativo	Normale
Valore mercato	Valore medio = (Valore min + Valore max) / 2

Al valore di mercato estrapolato dall'OMI, secondo i parametri sopra indicati, si applica un coefficiente correttivo, e si moltiplica per la superficie convenzionale relativa all'opera abusiva.

Sc – Superficie convenzionale o catastale

E' la superficie catastale dell'unità immobiliare ovvero, in caso di interventi parziali, della porzione di superficie di quest'ultima, direttamente interessata dalle opere abusive oggetto di sanzione, ai sensi dell'articolo 3 del regolamento delle tariffe d'estimo catastale approvato con DPR 138/1998. La superficie convenzionale è determinata utilizzando i criteri indicati nell'allegato C a detto regolamento.

Ccu – Coefficiente correttivo unitario

E' un coefficiente che corregge il valore di mercato ed è determinato quale prodotto dei coefficienti relativi alla destinazione d'uso, alla tipologia edilizia, al livello di piano, allo stato di conservazione, alla tipologia dell'intervento, al grado di completamento, rapportati allo stato modificato post-opera abusiva alla data di accertamento della trasgressione ovvero alla data della richiesta di compatibilità, come da tabelle seguenti modulanti la varie casistiche.

Cdu – Coefficiente per destinazione d'uso	coefficiente
Residenziale	1,00
Turistico-ricettivo, alberghiero ed extralberghiero	1,20
Commerciale	0,80
Direzionale	0,60
Artigianale	0,55
Agricolo	0,50

Cte – Coefficiente per tipologia edilizia nella quale è posta l'unità immobiliare	coefficiente
Abitazione civile, in edificio unifamiliare	1,00
Abitazione civile, in edificio composto da 2 a 3 unità immobiliari	0,95
Abitazione civile, in edificio composto oltre 3 unità immobiliari	0,90
Villa, villino	1,20
Capannoni ed altre strutture industriali-artigianali	0,80
Box, autorimesse	0,40
Volumi e strutture pertinenziali	0,50
Altre tipologie, edificio o complesso edilizio con diverse unità immobiliari	0,70

Clp – Coefficiente per livello di piano	coefficiente
Piano interrato	0,85
Piano seminterrato	0,90
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo	0,97
Piano secondo	1,00
Piani dal terzo all'ultimo	1,05
Sottotetto	1,10
Attico	1,15

Csc – Coefficiente per stato di conservazione	coefficiente
Normale	1,00
Mediocre	0,90
Scadente	0,80

Cti – Coefficiente per tipologia intervento	coefficiente
Intervento definito all'articolo 134 della LR, soggetto a permesso di costruire	1,00
Intervento definito all'articolo 135 della LR, soggetto a SCIA	0,90
Intervento definito all'articolo 136 della LR, soggetto a CILA	0,80

Cgc – Coefficiente per grado di completamento	coefficiente
Opera terminata e funzionale	1,00
Opera non terminata comunque funzionale	0,90
Opera non terminata e non funzionale	0,80

L'utilizzazione dei valori dell'OMI e delle procedure descritte nel presente articolo per il calcolo del valore venale di un immobile deve intendersi come criterio ordinario di stima applicabile nei confronti di immobili anch'essi definibili come “ordinari” e non esclude, pertanto, che in casi specifici che esulino dalla suddetta “ordinarietà”, possano essere applicati, su iniziativa dello SUE o su istanza del trasgressore, criteri diversi, derivanti dalla redazione di una puntuale e dettagliata perizia di stima finalizzata a stabilire l'effettivo valore venale dell'immobile/manufatto oggetto di sanzione.

Art. 5 – Opere comportanti incrementi di volume e superficie interrati

Qualora le opere realizzate siano tali da non ingenerare volume emergente geometricamente dal terreno (anche in questo caso indipendentemente dalla circostanza che vi corrisponda un incremento di volume nel significato edilizio-urbanistica oppure no), ma siano comunque tali da originare abusivamente una superficie e un volume interrati, viene a determinarsi un caso a parte, meritevole di specifica trattazione.

La sanzione in questo caso si ricava impostando lo stesso metodo di cui al precedente articolo 4 ed applicando un ulteriore coefficiente in riduzione pari al **-50%** per ogni porzione interrata.

La formula determinata in questo articolo è applicabile anche per i casi i quali, avendo comportato la realizzazione abusiva di volumi completamente interrati, essi pur beneficiando delle opportunità concesse da un condono, siano comunque inquadrabili nella fattispecie di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, del Codice del paesaggio, e la relativa istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica consegua esito finale positivo.

Il responsabile dell'abuso potrà versare la sanzione determinata con il metodo di cui sopra in luogo del rendere definitivamente inutilizzabile l'ambiente interrato mediante la messa in atto delle specifiche disposizioni a ciò impartite dallo SUE (reinterri totali o parziali, gattaiolati, ecc.).

Art. 6 – Opere che non comportano incrementi di superficie e volume

Nel caso di opere non comportanti incremento né di volume né di superficie, diverse da quelle di cui agli articoli 4 e 5 precedenti, riguardanti solo alterazioni alle finiture esterne dell'edificio passibili di cambiare la percezione del suo aspetto esteriore, quindi non rientranti tra gli “Interventi non soggetti ad autorizzazione” definiti nell'allegato A al DPR 31/2017, si applica una sanzione che parte dai minimi di seguito riportati:

1) opere riguardanti edifici aventi valore storico-ambientale segnalati nella strumentazione urbanistica o sui quali sussista un vincolo ai sensi della Parte II del Codice del paesaggio (ex legge 1089/1939): euro **2.064**

2) opere riguardanti tutti gli altri edifici diversi da quelli di cui al precedente punto 1): euro **1.032**

Dette sanzioni minime vengono aumentate, a discrezione dello SUE che effettua la valutazione:

- a) fino ad un massimo del **75%** in relazione alla misura della sua capacità di alterare un singolo prospetto dell'edificio;
 - b) fino ad un massimo del **150%** se gli interventi hanno interessato più di un prospetto dell'edificio;
 - c) fino ad un massimo del **200%** in relazione alla capacità di alterazione dell'edificio nel suo insieme.
- Comunque la sanzione non può essere inferiore a **1.032** euro.

Art. 7 – Opere esterne e pertinenziali di particolare rilievo

Per le opere non contemplate agli articoli precedenti, quali:

- impianti sportivi: campi da tennis, piscine, aree per sport vari;
 - opere pertinenziali in genere, diverse da quelle di cui al successivo articolo 8;
 - viabilità: strade, parcheggi, strutture stradali connesse, sistemazioni stradali in genere;
 - sostanziali lavorazioni e sistemazioni esterne in genere;
- data la loro particolare rilevanza ambientale, si considera come valore relativo al profitto conseguito quindi come sanzione, il **50%** del costo delle opere eseguite.

Il costo di realizzazione dell'opera abusiva è stimato con apposita perizia.

Comunque la sanzione da applicare non dovrà essere inferiore agli importi forfettari minimi seguenti distinti per opera:

- a) impianto sportivo: euro **5.000**
- b) pertinenziale: euro **4.000**
- c) viabilità: euro **3.000**
- d) sostanziale lavorazione e sistemazione esterna: euro **3.500**

Per le opere esterne e pertinenziali non precedentemente contemplate, diverse da quelle di cui al successivo articolo 8, aventi un profitto difficilmente quantificabile e per le quali non si ravvisa un danno evidente ambientale, si applica la sanzione minima di **1.032** euro per ogni opera.

Art. 8 – Utilizzo di materiali difformi

In caso di utilizzo di un diverso materiale rispetto a quanto autorizzato, sempre qualora ne sia stata accertata la compatibilità paesaggistica, si applica una sanzione corrispondente al risparmio conseguito con la trasgressione.

Il costo del risparmio conseguito con la trasgressione è stimato con apposita perizia.

Comunque la sanzione non può essere inferiore a **1.032** euro.

Art. 9 – Impiantistica, dotazioni, arredi esterni, finiture delle pertinenze dell'immobile

Qualora le difformità riguardino opere d'impiantistica, dotazioni, arredi, finiture, con carattere pertinenziale rispetto all'immobile principale, quali (elencazione esemplificativa e non esaustiva):

- staccionate, steccati, ringhiere, balaustre, ecc.;
- sistemazioni esterne varie, piazzole, pavimentazioni, superfici impermeabili di vario tipo, ecc.;
- manufatti di vario genere ed utilità;
- arredi da giardino non aventi carattere di precarietà, gazebo, pergolati, tettoie, ecc.;
- impianti tecnologici esterni;

se tali fattispecie sono compatibili paesaggisticamente, si considera come valore relativo al profitto conseguito quindi come sanzione, il **30%** del loro costo complessivo di fornitura e messa in opera.

Il costo di realizzazione dell'opera abusiva è stimato con apposita perizia.

Comunque la sanzione non può essere inferiore a **1.032** euro.

Art. 10 – Opere di mitigazione prescritte, ma non eseguite

Qualora sia stato regolarmente conseguito un atto autorizzativo e le difformità rispetto ad esso riguardino opere di mitigazione che erano state prescritte nel provvedimento, quali condizione alla realizzabilità

dell'intervento, che non sono state realizzate, oppure realizzate in maniera parziale ed inefficace, si considera come valore relativo al profitto conseguito quindi come sanzione, il **200%** del costo stimato per la loro realizzazione, o per il loro efficace completamento.

Il costo di realizzazione dell'opera abusiva è stimato con apposita perizia.

Comunque la sanzione non può essere inferiore a **1.032** euro.

Capo II – Criterio del danno arrecato

Art. 11 – Criterio del danno arrecato

Il metodo di seguito descritto è quello di validità generale, quando ci sia da quantificare il costo di operazioni di ripristino, applicabile sia per gli abusi in zona soggetta a vincolo paesaggistico che non.

La determinazione del danno arrecato non è semplice da ricondurre a criteri oggettivi.

Qualora dovesse portare ad una sanzione inferiore a quella determinata tramite il metodo del profitto conseguito del Capo I precedente, costituirebbe fatto non rilevante, dovendo corrispondere - la sanzione di cui all'articolo 167 del Codice del paesaggio - alla maggiore tra le due determinazioni.

Il modo migliore di svolgere il criterio del danno arrecato appare in stretto riferimento al caso specifico, in aderenza alle peculiarità dell'intervento, tenendo conto di tutte le condizioni al contorno.

Qui viene fissato il margine inferiore di una tale determinazione:

- l'entità economica del “danno arrecato” di norma corrisponde al costo delle misure e degli interventi da mettere in atto per ripristinare lo stato iniziale del contesto.

Ciò è conforme a quanto disposto da apposita Nota IV/A/3390/4 del 13/03/1992 dell'Assessorato all'Ambiente della Regione Toscana e dall'articolo 18 della legge regionale n. 52/1982 in materia di parchi ed aree protette:

“il risarcimento del danno si riferisce a qualsiasi spesa che gli enti pubblici si trovino a sostenere, anche in futuro, per eliminare od attenuare gli effetti della violazione, nonché a qualsiasi diminuzione di valore che derivi a beni pubblici in seguito della violazione stessa; laddove la totale eliminazione degli effetti della violazione è da attribuirsi alla prima tipologia di casi, mentre l'attenuazione può considerarsi con-facente alla maggioranza dei casi relativi alla seconda tipologia. Dovranno considerarsi le spese relative al ripristino dell'area di intervento nel suo complesso.”

La stima del danno arrecato dovrà perciò quantificare tutti i costi relativi alle demolizioni, agli smaltimenti, ai ripristini e in genere tutto ciò che serve a restituire la situazione a quella ante-abuso, senza alterazioni residuali, da qualsiasi punto di vista.

Il costo complessivo delle opere necessarie sopra indicate è stimato con apposita perizia.

Se l'importo del profitto conseguito, calcolato secondo i criteri indicati al precedente Capo I, è inferiore all'importo stimato del danno arrecato all'ambiente, la sanzione è determinata nell'importo di quest'ultimo.

Le formule da utilizzare per il calcolo del danno arrecato all'ambiente e di conseguenza della sanzione, sono le seguenti:

$$\begin{aligned} S &= D \\ D &= Vda \end{aligned}$$

Dove le sigle indicano:

S	Sanzione amministrativa pecuniaria	€uro
D	Danno arrecato all'ambiente come risarcimento	€uro
Vda	Valore delle opere necessarie per eliminare od attenuare gli effetti della violazione	€uro

Titolo III – Criteri delle sanzioni edilizie

Capo I – Criteri e tipologie di sanzioni

Art. 12 – Sanzione in rapporto diretto con l'incremento di valore venale

La sanzione amministrativa pecuniaria che ha rapporto diretto con l'aumento del valore venale dell'immobile riguarda le fattispecie seguenti, allorquando la prima misura di demolizione e rimessione in

pristino sia considerata inappropriata ed inapplicabile dalle norme vigenti:

- a) interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di titolo, in totale difformità, o con variazioni essenziali, nella casistica di cui all'articolo 199, comma 2, della LR;
- b) interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da quella presentata, nelle casistiche di cui all'articolo 200, commi 1 e 6, della LR;
- c) interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità da norme urbanistiche e prescrizioni degli strumenti urbanistici del comune, nella casistica di cui all'articolo 201, comma 2, della LR;
- d) interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire realizzati dopo l'entrata in vigore della L 47/1985, nella casistica di cui all'articolo 206, comma 2, della LR;
- e) interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, nella casistica di cui all'articolo 196, comma 8, della LR;
- f) interventi di cui all'articolo 134, commi 2 e 2 bis, eseguiti in assenza di SCIA, in totale difformità dalla stessa o con variazioni essenziali - in alternativa al permesso di costruire - fatta eccezione per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 199, nei casi di cui all'articolo 196, comma 8, della LR.

In tutte le fattispecie sopra elencate la sanzione deve corrispondere al doppio dell'incremento del valore venale dell'immobile.

Le formule da utilizzare per il calcolo sono le seguenti:

$$\begin{aligned}
 S &= 2 * I_{vv} \\
 I_{vv} &= V_{va} - V_{vp} \\
 V_{va} &= V_m * C_{cu} * S_c \\
 V_{vp} &= V_{va} * C_{ve} \\
 C_{cu} &= C_{du} * C_{te} * C_{lp} * C_{sc} * C_{ti} * C_{gc}
 \end{aligned}$$

Dove le sigle indicano:

S	Sanzione amministrativa pecuniaria	€uro
I_{vv}	Incremento del valore venale	€uro
V_{va}	Valore venale attuale	€uro
V_{vp}	Valore venale precedente	€uro
V_m	Valore mercato	€uro/m ²
S_c	Superficie convenzionale o catastale	mq
C_{cu}	Coefficiente correttivo unitario	n.ro decimale
C_{du}	Coefficiente per destinazione d'uso	n.ro decimale
C_{te}	Coefficiente per tipologia edilizia nella quale è posta l'u.i.	n.ro decimale
C_{lp}	Coefficiente per livello di piano	n.ro decimale
C_{sc}	Coefficiente per stato di conservazione	n.ro decimale
C_{ti}	Coefficiente per tipologia intervento	n.ro decimale
C_{gc}	Coefficiente per grado di completamento	n.ro decimale
C_{ve}	Coefficiente per vetustà	n.ro decimale

PARAMETRI – DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI

I_{vv} – Incremento del valore venale

L'incremento del valore venale è dato dalla differenza fra il valore venale attuale dell'immobile (o parte interessata) a seguito dell'esecuzione dell'opera abusiva ed il valore venale dell'immobile precedente prima dell'opera, alla data di accertamento dell'abuso ovvero alla data della richiesta di sanatoria.

V_{va} – Valore venale attuale

E' il valore venale dell'immobile attualizzato, quale costruzione illecitamente realizzata che, a secondo della tipologia d'intervento, può essere rappresentata dall'intero corpo edilizio (edificio, manufatto, unità immobiliare) o da parte o corpo di fabbrica dell'immobile esistente assentito.

E' calcolato con i parametri noti alla data di accertamento dell'abuso come risultante da apposito verbale ovvero alla data della richiesta di conformità.

Vvp – Valore venale precedente

E' il valore venale dell'immobile valutato prima dell'esecuzione dell'opera abusiva.

Viene determinato come prodotto tra il valore venale attuale ed un coefficiente riduttivo pertinente alla vetustà dell'opera ovvero al tempo in anni tra la data ante-opera e la data post-opera.

Vm – Valore di mercato

Per il valore di mercato viene adottata la procedura di calcolo con riferimento ai criteri di valutazione utilizzati dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - utilizzando il valore di mercato medio, espresso in euro/mq, riguardo al semestre ed alla fascia/zona, e avvalendosi dei parametri indicati di seguito:

Semestre	periodo ultimo disponibile riguardo alla data di accertamento/richiesta
Fascia/zona	quella relativa all'ubicazione dell'opera da stimare
Tipo destinazione	Residenziale
Tipologia	Abitazioni civili
Stato conservativo	Normale
Valore mercato	Valore medio = (Valore min + Valore max) / 2

Al valore di mercato estrapolato dall'OMI, secondo i parametri sopra indicati, si applica un coefficiente correttivo, e si moltiplica per la superficie convenzionale relativa all'opera abusiva.

Sc – Superficie convenzionale o catastale

E' la superficie catastale dell'unità immobiliare ovvero, in caso di interventi parziali, della porzione di superficie di quest'ultima, direttamente interessata dalle opere abusive oggetto di sanzione, ai sensi dell'articolo 3 del regolamento delle tariffe d'estimo catastale approvato con DPR 138/1998. La superficie convenzionale è determinata utilizzando i criteri indicati nell'allegato C a detto regolamento.

Ccu – Coefficiente correttivo unitario

E' un coefficiente che corregge il valore di mercato ed è determinato quale prodotto dei coefficienti relativi alla destinazione d'uso, alla tipologia edilizia, al livello di piano, allo stato di conservazione, alla tipologia dell'intervento, al grado di completamento, rapportati allo stato modificato post-opera abusiva alla data di accertamento della trasgressione ovvero alla data della richiesta di sanatoria, come da tabelle seguenti modulanti la varie casistiche.

Cdu – Coefficiente per destinazione d'uso	coefficiente
Residenziale	1,00
Turistico-ricettivo, alberghiero ed extralberghiero	1,20
Commerciale	0,80
Direzionale	0,60
Artigianale	0,55
Agricolo	0,50

Cte – Coefficiente per tipologia edilizia nella quale è posta l'unità immobiliare	coefficiente
Abitazione civile, in edificio unifamiliare	1,00
Abitazione civile, in edificio composto da 2 a 3 unità immobiliari	0,95
Abitazione civile, in edificio composto oltre 3 unità immobiliari	0,90
Villa, villino	1,20
Capannoni ed altre strutture industriali-artigianali	0,80
Box, autorimesse	0,40
Volumi e strutture pertinenziali	0,50
Altre tipologie, edificio o complesso edilizio con diverse unità immobiliari	0,70

Clp – Coefficiente per livello di piano	coefficiente
Piano interrato	0,85
Piano seminterrato	0,90
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo	0,97

Piano secondo	1,00
Piani dal terzo all'ultimo	1,05
Sottotetto	1,10
Attico	1,15

Csc – Coefficiente per stato di conservazione	coefficiente
Normale	1,00
Mediocre	0,90
Scadente	0,80

Cti – Coefficiente per tipologia intervento	coefficiente
Intervento definito all'articolo 134 della LR, soggetto a permesso di costruire	1,00
Intervento definito all'articolo 135 della LR, soggetto a SCIA	0,90
Intervento definito all'articolo 136 della LR, soggetto a CILA	0,80

Cgc – Coefficiente per grado di completamento	coefficiente
Opera terminata e funzionale	1,00
Opera non terminata comunque funzionale	0,90
Opera non terminata e non funzionale	0,80

Cve – Coefficiente per vetustà

E' un coefficiente che si applica solo per determinare il valore venale precedente.

Corregge il valore venale attuale al fine di determinare il valore venale precedente in funzione del tempo trascorso, espresso in anni a ritroso, tra la data di accertamento dell'abuso o della richiesta di sanatoria e la data di realizzazione dell'opera abusiva, quest'ultima coincidente, ove possibile, con la data di rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Si applica con i valori della tabella seguente:

Cve – Coefficiente per vetustà	coefficiente
fino a 5 anni	0,90
oltre 5 anni e fino a 15 anni	0,87
oltre 15 anni e fino a 25 anni	0,85
oltre 25 anni e fino a 35 anni	0,82
oltre 35 anni e fino a 45 anni	0,80
oltre 45 anni e fino a 55 anni	0,77
oltre 55 anni e fino a 65 anni	0,75
oltre 65 anni	0,70

L'utilizzazione dei valori dell'OMI e delle procedure descritte nel presente articolo per il calcolo dell'aumento del valore venale di un immobile deve intendersi come criterio ordinario di stima applicabile nei confronti di immobili anch'essi definibili come “ordinari” e non esclude, pertanto, che in casi specifici che esulino dalla suddetta “ordinarietà”, possano essere applicati, su iniziativa dello SUE 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 venale dell'immobile oggetto di sanzione.

Art. 13 – Sanzione in rapporto diretto con il costo di produzione

La sanzione amministrativa pecuniaria che ha rapporto diretto con il costo di produzione dell'immobile riguarda la fattispecie seguente, allorquando la prima misura di demolizione e rimessione in pristino sia considerata inappropriata ed inapplicabile dalle norme vigenti:

a) interventi in parziale difformità dal permesso di costruire realizzati prima dell'entrata in vigore della L. 47/1985 (17 marzo 1985) ai sensi dell'articolo 206 bis, comma 1, della LR, su immobili a destinazione residenziale.

In questo caso la sanzione deve corrispondere al doppio del costo di produzione.

$$S = 2 * C_p$$

Per la determinazione del costo di produzione (**Cp**) si utilizzano i criteri indicati dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 "*Disciplina delle locazioni di immobili urbani*" riguardo all'unità immobiliare o alla parte di questa realizzata in difformità dal titolo abilitativo.

La determinazione è riferita all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale (si assume come ultimo dato ministeriale al 18 dicembre 1998 su immobili ultimati nel 1997 Lire/mq 1.450.000 pari a Euro/mq 748,86), aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione residenziale (vedi articolo 12, paragrafo 11.3, del Regolamento edilizio), con la esclusione del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge 392/1978.

Art. 14 – Sanzioni ai sensi degli articoli 199, comma 3, 200, commi 5 e 6 ter, 201, comma 2 ter, della LR

Le sanzioni amministrative pecuniarie trattate in questo articolo sono relative ad illeciti interventi per i quali la LR stabilisce una somma da un valore minimo ad un valore massimo. Di seguito le sanzioni sono graduate secondo una specifica modulazione riferita all'aumento del valore venale della singola unità immobiliare.

1. Ai sensi dell'articolo 199, comma 3 della LR, nel caso di **interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali**, qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi della parte II del Codice del paesaggio e incidano sui beni oggetto di tutela, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalla normativa, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 1.033,00 ad euro 10.329,00.

Nell'ambito della fascia sopra indicata, la sanzione pecuniaria è determinata in relazione all'aumento di valore venale che l'opera abusiva ha prodotto, secondo la seguente modulazione:

Incremento valore venale (Ivv) [Euro]		Sanzione [Euro]
< 5.000,00		1.033,00
5.001,00	10.000,00	1.549,00
10.001,00	15.000,00	2.065,00
15.001,00	20.000,00	2.581,00
20.001,00	25.000,00	3.097,00
25.001,00	30.000,00	3.613,00
30.001,00	35.000,00	4.129,00
35.001,00	40.000,00	4.645,00
40.001,00	45.000,00	5.161,00
45.001,00	50.000,00	5.677,00
50.001,00	55.000,00	6.193,00
55.001,00	60.000,00	6.709,00
60.001,00	65.000,00	7.225,00
65.001,00	70.000,00	7.741,00
70.001,00	75.000,00	8.257,00
75.001,00	80.000,00	8.773,00
80.001,00	85.000,00	9.289,00
85.001,00	90.000,00	9.805,00
> 90.000,00		10.329,00

2. Ai sensi dell'articolo 200, comma 5, della LR, nel caso di **interventi eseguiti in assenza SCIA o in totale difformità da essa**, qualora le opere siano state eseguite su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché da altre norme urbanistiche vigenti e incidano sui beni oggetto di tutela, l'autorità competente alla tutela del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 1.033,00 ad euro 20.670,00 e può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del contravventore anche nei casi indicati al comma 1 del medesimo articolo.

Nell'ambito della fascia sopra indicata, la sanzione pecuniaria è determinata in relazione all'aumento di valore venale che l'opera abusiva ha prodotto, secondo la seguente modulazione:

Incremento valore venale (Ivv) [Euro]		Sanzione [Euro]
<5.000,00		1.033,00
5.001,00	10.000,00	2.066,00
10.001,00	15.000,00	3.099,00
15.001,00	20.000,00	4.132,00
20.001,00	25.000,00	5.165,00
25.001,00	30.000,00	6.198,00
30.001,00	35.000,00	7.231,00
35.001,00	40.000,00	8.264,00
40.001,00	45.000,00	9.297,00
45.001,00	50.000,00	10.330,00
50.001,00	55.000,00	11.363,00
55.001,00	60.000,00	12.396,00
60.001,00	65.000,00	13.429,00
65.001,00	70.000,00	14.462,00
70.001,00	75.000,00	15.495,00
75.001,00	80.000,00	16.528,00
80.001,00	85.000,00	17.561,00
85.001,00	90.000,00	19.594,00
90.001,00	95.000,00	19.267,00
> 95.000,00		20.670,00

3. Ai sensi dell'articolo 200, comma 6 ter, della LR, nel caso di **mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso di cui all'articolo 135, comma 2, lettera e bis), eseguiti, senza opere edilizie, in assenza o in difformità dalla SCIA e in difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale, oppure dalla disciplina di cui all'articolo 98**, il comune ordina la cessazione dell'utilizzazione difforme dell'immobile, disponendo che questa avvenga entro il termine massimo di sei mesi. Se il responsabile dell'abuso non provvede nel termine assegnato, il comune irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 1.000,00 euro e 5.000,00 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti.

La determinazione della sanzione nell'ambito della fascia sopra indicata avviene in relazione all'aumento di valore venale che il mutamento della destinazione d'uso ha determinato, secondo la seguente modulazione:

Incremento valore venale (Ivv) [Euro]	Sanzione [Euro]
--	--------------------

	<1.000,00	1.000,00
1.000,01	1.500,00	1.500,00
1.500,01	2.000,00	2.000,00
2.000,01	2.500,00	2.500,00
2.500,01	3.000,00	3.000,00
3.000,01	3.500,00	3.500,00
3.500,01	4.000,00	4.000,00
4.000,01	4.500,00	4.500,00
	> 4.500,00	5.000,00

4. Ai sensi dell'articolo 201, comma 2 ter, della LR, nel caso di **mutamenti della destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti all'interno della stessa categoria funzionale, in assenza di opere edilizie, in diffinità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali, oppure dalla disciplina di cui all'articolo 98**, il comune ordina la cessazione dell'utilizzazione difforme dell'immobile, disponendo che questa avvenga entro il termine massimo di sei mesi. Se il responsabile dell'abuso non provvede nel termine assegnato, il comune irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 500,00 euro e 2.000,00 euro.

La determinazione della sanzione nell'ambito della fascia sopra indicata avviene in relazione all'aumento di valore venale che il mutamento della destinazione d'uso ha determinato secondo, la seguente modulazione:

Incremento valore venale (Ivv) [Euro]		Sanzione [Euro]
	<500,00	500,00
500,01	1.000,00	1.000,00
1.000,01	1.500,00	1.500,00
	> 1.500,00	2.000,00

Art. 15 – Sanzione ai sensi dell'articolo 199, comma 4 bis, della LR

In caso d'inottemperanza all'ordinanza di rimessione in pristino ai sensi dell'articolo 199, comma 4 bis, della LR, il comune irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000,00 euro e 20.000,00 euro.

Nell'ambito della fascia sopra indicata, la sanzione pecuniaria è determinata in relazione all'aumento di valore venale che l'opera abusiva ha prodotto, secondo la seguente modulazione:

Incremento valore venale (Ivv) [Euro]		Sanzione [Euro]
	<5.000,00	2.000,00
5.001,00	10.000,00	3.000,00
10.001,00	15.000,00	4.000,00
15.001,00	20.000,00	5.000,00
20.001,00	25.000,00	6.000,00
25.001,00	30.000,00	7.000,00
30.001,00	35.000,00	8.000,00
35.001,00	40.000,00	9.000,00
40.001,00	45.000,00	10.000,00
45.001,00	50.000,00	11.000,00

50.001,00	55.000,00	12.000,00
55.001,00	60.000,00	13.000,00
60.001,00	65.000,00	14.000,00
65.001,00	70.000,00	15.000,00
70.001,00	75.000,00	16.000,00
75.001,00	80.000,00	17.000,00
80.001,00	85.000,00	18.000,00
85.001,00	90.000,00	19.000,00
	>90.000,00	20.000,00

La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui all'articolo 193, comma 2, della LR ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima di 20.000 euro.

Art. 16 – Sanzione per attestazioni di conformità in sanatoria e SCIA in sanatoria

La sanzione amministrativa pecuniaria trattata in questo articolo è relativa ad illeciti interventi da sanare per i quali la LR stabilisce una somma da un valore minimo ad un valore massimo. Di seguito la sanzione è graduata secondo una specifica modulazione riferita al costo di costruzione dell'opera da sanare riferito alla singola unità immobiliare alla data di presentazione della conformità ovvero della SCIA in sanatoria. Il costo di costruzione è determinato tramite computo metrico estimativo prodotto a firma del tecnico abilitato all'uopo incaricato dal trasgressore, redatto con riferimento al prezzario dei lavori della Regione Toscana o in subordine al prezzario DEI Tipografia del Genio Civile, e con riguardo alla metodologia indicata nell'atto di approvazione del prezzario regionale.

L'accertamento di conformità in sanatoria e la SCIA in sanatoria sono subordinate al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa di una somma da euro 1.000,00 ad euro 5.164,00 in relazione al costo di costruzione dell'opera abusiva, secondo la seguente modulazione:

Costo di costruzione [Euro]		Sanzione [Euro]
<2.500,00		1.000,00
2.500,01	5.000,00	1.500,00
5.000,01	7.500,00	2.000,00
7.500,01	10.000,00	2.500,00
10.000,01	15.000,00	3.000,00
15.000,01	20.000,00	3.500,00
20.000,01	25.000,00	4.000,00
25.000,01	30.000,00	4.500,00
>30.000,00		5.164,00

Parte III – Disposizioni finali

Titolo I – Disposizioni generali

Capo I – Norme sostanziali, procedurali e disposizioni tecnico organizzative

Art. 17 – Modalità di irrogazione e corresponsione della sanzione

La sanzione amministrativa, determinata nei modi illustrati nella Parte II, viene irrogata e notificata al trasgressore tramite PEC.

Il provvedimento di irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria è disposto dal Responsabile dello SUE ovvero dal Responsabile del Settore Tecnico, riporta la motivazione che ha indotto l'emissione, la norma trasgredita, le modalità di pagamento della sanzione e delle eventuali spese connesse, assegna, per il pagamento, il termine massimo di 30 (trenta) giorni dalla notifica. Tale termine è perentorio.

Nella determinazione dell'importo il trasgressore è messo al corrente del fatto che qualora trascorra senza esito di avvenuto pagamento il termine specificato, essendo il pagamento della sanzione uno dei necessari presupposti alla positiva conclusione dell'iter di sanatoria/abuso, la procedura si concluderà negativamente e l'istanza di sanatoria o la regolarizzazione abusiva sarà respinta/rifiutata a tutti gli effetti, conseguentemente:

- a) qualora sia stata già emessa ordinanza di remissione in pristino e sospesa in attesa dell'esito della procedura di sanatoria, essa tornerà ad essere pienamente efficace ed eseguibile, dalla data del rigetto dell'istanza;
- b) qualora l'ordinanza di remissione in pristino non sia stata ancora emessa, si procederà in tal senso, e il ripristino dovrà essere eseguito nel termine perentorio indicato nell'ordinanza stessa;
- c) qualora non sia possibile la rimessione in pristino, ovvero nelle casistiche specifiche per legge, trascorso infruttuosamente il termine assegnato, è disposto, secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate del Comune, il recupero della somma ingiunta, maggiorata delle spese e degli interessi legali calcolati sulla sanzione stessa, decorrenti dal giorno successivo alla scadenza del termine previsto per il pagamento fino al giorno della consegna degli atti all'agente della riscossione, salvo che le norme, anche sopravvenute, dispongano diversamente.

I costi e le spese per notificazioni, per valutazioni tecnico-estimative, sostenute o richieste dal Comune in forza delle previsioni del presente disciplinare o del Regolamento edilizio, sono a carico degli istanti e/o responsabili della violazione.

Il pagamento dalla sanzione amministrativa pecuniaria non esime, in ogni caso, dall'adempiere agli obblighi derivanti dalle norme della legge, del Regolamento Edilizio e dai suoi allegati.

Il trasgressore, in alternativa al pagamento immediato, può chiedere la rateizzazione secondo le modalità indicate successivamente.

RATEIZZAZIONE

La rateizzazione della sanzione dovuta viene concessa dal Responsabile dello SUE solo per importo complessivo pari o superiori a 5.000 euro, per non più di cinque rate a scadenza semestrale.

La richiesta di rateizzazione deve essere presentata entro 30 (trenta) giorni dalla data di notifica del provvedimento di irrogazione, accompagnata da una garanzia fidejussoria e dalla ricevuta di pagamento della prima rata.

La garanzia fidejussoria è pari al 100% della somma complessiva dilazionata (quattro rate semestrali rimanenti) oltre gli interessi calcolati come definiti di seguito all'ultimo comma.

A copertura della somma rateizzata sono accettate esclusivamente polizze fidejussorie che consentano l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata, provenienti da Istituti di credito, Compagnie di Assicurazione e Intermediari finanziari iscritti all'albo di cui agli articoli 106 e 107 del D.Lgs 385/1993 e autorizzati dalla Banca D'Italia.

In ordine alle condizioni obbligatorie della fidejussione si rinvia alle disposizioni del paragrafo 3 dell'articolo 12 Regolamento edilizio.

In caso di mancato pagamento entro il termine di scadenza delle singole rate, il Comune procede al recupero delle somme inevase inviando richiesta di escussione diretta alla Compagnia garante, senza preventiva diffida del debitore, richiedendo il versamento della rata scaduta, entro quindici giorni dalla notifica della richiesta. Nel caso in cui la Compagnia garante non provveda ad effettuare il pagamento entro il termine indicato di quindici giorni, il Comune procederà a recuperare le somme a credito presso il debitore e in co-obbligazione presso la Compagnia garante, richiedendo il pagamento dell'importo delle rate scadute. Decorso inutilmente tale ultimo termine, il Comune procederà al recupero forzoso del credito.

Sulle somme il cui pagamento è stato rateizzato sono applicati gli interessi nella misura pari all'interesse legale, ai sensi dell'articolo 1282, comma 1, del codice civile.

In ogni momento il debito può essere estinto mediante un unico pagamento.

Art. 18 – Ulteriori norme di applicazione generale

Eventuali casi non immediatamente riconducibili nella casistica di cui agli articoli precedenti saranno di

volta in volta assimilati, per analogia, ai criteri già esposti.

La sanzione amministrativa pecuniaria minima irrogabile, per qualsiasi intervento di natura paesaggistica che sia percepibile e soggetto ad autorizzazione ordinaria o semplificata, è di 1.032 euro.

La sanzione amministrativa pecuniaria minima irrogabile, per qualsiasi intervento di natura edilizia, è di 1.000 euro.

L'importo dell'oblazione di cui al comma 5 dell'articolo 209 della LR non potrà essere in alcun caso inferiore all'importo della sanzione prevista al successivo comma 6 ter: 1.000 euro.

Salvo quanto nello specifico indicato negli articoli precedenti, ogni perizia eventualmente necessaria per qualsiasi determinazione del costo di costruzione, del costo di produzione, dei valori venali, è effettuata dallo SUE, fatta eccezione per le richieste di condono, di accertamento di conformità o di compatibilità, per le quali la perizia è redatta e prodotta dal tecnico abilitato appositamente incaricato dal trasgressore. La perizia è redatta con riferimento al prezzario dei lavori della Regione Toscana o in subordine al prezzario DEI Tipografia del Genio Civile alla data di accertamento dell'abuso ovvero alla data di presentazione del condono/sanatoria, della conformità/compatibilità, e con riguardo alla metodologia indicata nell'atto di approvazione del prezzario regionale, nonché secondo i criteri normalmente seguiti per la redazione della progettazione dei lavori pubblici.

Lo SUE ha comunque la facoltà, in casi particolari e di estrema difficoltà, di richiedere perizie a tecnici abilitati esterni all'amministrazione, con appositi incarichi.

La determinazione della sanzione oggetto del presente disciplinare quando riguarda uno specifico profilo dell'abuso, derivante dal ricadere l'immobile in zona vincolata, può non escludere altre eventuali sanzioni riguardanti ulteriori profili.

La sanzione si applica per ogni unità immobiliare interessata dall'intervento illecito con relative pertinenze e spazi accessori di uso esclusivo, così come accatastata o suscettibile di accatastamento secondo le indicazione del DPR 138/1998, indipendentemente dal numero di abusi commessi in relazione alla stessa.

Per quanto riguarda gli interventi con cui si è determinato esclusivamente un aumento del numero di unità immobiliari, il numero delle sanzioni forfetarie sarà pari alla differenza tra il numero di unità immobiliari realizzate dopo il frazionamento e quelle esistenti ante intervento.

Ai fini dell'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in luogo del ripristino di uno stato conforme (cosiddetta fiscalizzazione dell'abuso) per la dimostrazione che la demolizione dell'immobile o porzione di immobile abusivo non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità e/o che non è possibile il ripristino dello stato dei luoghi, il trasgressore deve produrre apposita perizia giurata presso il Tribunale a firma di un tecnico abilitato in ambito strutturale, corredata da idonea documentazione tecnica. Il trasgressore dovrà produrre ogni ulteriore documento che verrà richiesto a supporto e/o consentire l'accesso ai luoghi per eventuali verifiche, accertamenti che il Responsabile dello SUE riterrà necessari per la relativa validazione.

Nei casi di parziale difformità da cui è conseguito un aumento di volume e non di superficie si trasforma detto incremento volumetrico in termini di superficie assumendo quale altezza virtuale la misura di 3 m.

Capo II – Norme finali

Art. 19 – Disposizioni sull'entrata in vigore, di coordinamento normativo.

Il presente disciplinare entra in vigore contemporaneamente al Regolamento edilizio essendo di questo allegato, parte integrante e sostanziale.

Le disposizioni sostanziali e procedurali del presente disciplinare si applicano ai procedimenti avviati successivamente alla sua entrata in vigore. Ai procedimenti ancora pendenti all'entrata in vigore, non definiti con provvedimento formale, si applicano, su specifica istanza dell'interessato, le presenti disposizioni regolamentari ove più favorevoli all'interessato stesso.

Art. 20 – Disposizioni di rinvio

L'applicazione della disciplina sanzionatoria deve garantire in ogni caso il rispetto dei principi e della normativa di carattere generale e di settore avente incidenza sull'attività urbanistico-edilizia in territorio vincolato e non; pertanto i richiami alla normativa nazionale o regionale sono rinvii dinamici. Le norme sovraordinate sopravvenute all'entrata in vigore del presente disciplinare saranno applicate in aggiornamento alle disposizioni dello stesso, anche in assenza di un espresso recepimento, fatti salvi i regimi diversi previsti dalle norme sopravvenute stesse.

Per quanto qui non disciplinato si rinvia alla normativa in materia, dinamicamente intesa, ed in particolare

alle norme elencate all’articolo 1.