

TESTO PROPOSTO

REGOLAMENTO DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PREVISTE DAL TITOLO VII, CAPO II DELLA L.R. 10 NOVEMBRE 2014 N° 65 E DALL' ART. 167, COMMA 5 DEL D.LGS. 42/2004

Articolo 1 - SCOPO DEL REGOLAMENTO

Scopo del presente Regolamento è definire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste dal Titolo VII, Capo II della L.R. 65/2014, nonché di quelle per violazioni di natura paesaggistica di cui all'art. 167, c. 5 del D.Lgs 42/2004, che rispondano a criteri di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione.

Articolo 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente Regolamento è applicabile alle seguenti fattispecie:

Art. 199 cc. 1 e 2 "Interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 134, c. 1, lett. h) nonché art. 135 c. 2, lett d) nei casi in cui ricorrano le ipotesi di cui all'art. 10, c. 1, lett. c) del d.p.r. 380/2001 eseguiti in assenza di titolo, in totale difformità o con variazioni essenziali;"

Art. 199 cc. 1 e 3 Interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 134, c. 1, lett. h) nonché art. 135 c. 2, lett d) nei casi in cui ricorrano le ipotesi di cui all'art. 10, c. 1, lett. c) del d.p.r. 380/2001 eseguiti in assenza di titolo, in totale difformità o con variazioni essenziali su immobili vincolati ai sensi della parte II (Beni Culturali) del D.Lgs. 42/04 ed ancora incidenti sui beni oggetto di tutela, per i quali l'autorità competente alla tutela del vincolo, salva l'applicazione delle altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese dei responsabili dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostruire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da € 1.033,00 ad € 10.329,00" (vedasi paragrafo 4.1);

Art. 200 c. 1 Opere eseguite in assenza di S.C.I.A o in difformità dalla stessa, qualora gli interventi non risultano difformi rispetto alle norme urbanistiche o alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali adottati o approvati nelle ipotesi seguenti:

interventi di cui all'art.135 comma 1, lettere a), c), d) ed e), comma 2 lettere a), b), c), e), f), g), h) ed i);

interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 135, c. 2, lett. d) nei casi in cui non ricorrano le ipotesi di cui all'art. 10, c. 1, lett. c) del d.p.r. 380/2001;

Art. 200 c. 1 e 5 Interventi eseguiti nelle ipotesi di cui all'art. 200, c. 1, in assenza di S.C.I.A. o in difformità dalla stessa, eseguiti su immobili comunque vincolati da leggi statali o regionali nonché da altre norme urbanistiche vigenti, che incidano sui beni oggetto di tutela, per i quali l'autorità competente alla tutela del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalla norma vigente, irroga una sanzione pecuniaria da €. 1.033,00 a €. 20.670,00 potendo ordinare anche la restituzione in pristino a cura e spese del contravventore; (vedasi paragrafo 4.2);

Art. 201 cc. 1 e 2 Interventi di cui all'art. 136, ove eseguiti in difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali, degli strumenti della pianificazione urbanistica o dei regolamenti edilizi;

Art. 204 Annullamento del permesso di costruire per il quale trova applicazione l'art. 38 del d.p.r. 380/2001 con determinazione del valore venale eseguita dall'ufficio tecnico comunale sulla base dei criteri di cui al successivo articolo 3;

Art. 206, c. 1 e c. 2 Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire nonché interventi di cui all'art. 135, c. 2, lett. d) nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'art. 10, c. 1, lett. c) del d.p.r. 380/2001, ove eseguiti in parziale difformità dalla S.C.I.A.;

Art.209 c. 6 Attestazione di conformità in sanatoria per interventi di cui all'articolo 135 in assenza o in difformità dalla S.C.I.A. per i quali è applicata una sanzione da €. 516,00 a 5.164,00 (vedasi paragrafo 4.3).

Articolo 3 – CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

3.1 – Criteri generali

L'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile determinatosi a seguito della esecuzione delle opere (denominato **Valore EX POST o Valore ATTUALE**), ed il valore venale dell'immobile precedente alla esecuzione delle opere (denominato **Valore EX ANTE o Valore PRECEDENTE**).

Nei casi di cui agli articoli 199 commi 1 e 2, 200 comma 1 e 201 commi 1 e 2 la sanzione è pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile.

Nei casi di cui agli articoli 199 commi 1 e 3, 200 commi 1 e 5 e 209 comma 6 l'importo delle sanzioni, è determinato sulla base delle tabelle 4.1, 4.2 e 4.3 di seguito riportate, ove detto importo è espresso per intervalli di valori in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile. La sanzione minima è comunque quantificata in misura non inferiore ad € 516,00

3.1.2 Parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile

I parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile sia quello EX POST che quello EX ANTE sono i seguenti: Valore Unitario di Riferimento, Superficie Convenzionale, Coefficiente di rettifica del valore EX POST e Coefficiente di rettifica del valore EX ANTE.

Valore Unitario di Riferimento

Ai fini della determinazione del valore venale dell'immobile (EX POST ed EX ANTE) si utilizzano le tabelle redatte semestralmente a cura dell'Agenzia del Territorio. Tali tabelle riportano valori immobiliari che risultano da valutazioni, indagini dirette e da informazioni desunte dagli operatori del settore ed eseguite dagli Uffici del Territorio nell'interesse e per conto delle Pubbliche Amministrazioni.

La consultazione delle quotazioni può essere fatta secondo due modalità di interrogazione:

- modalità classica, che consente la consultazione delle quotazioni per semestre, provincia, comune, zona OMI, e destinazione;
- modalità cartografica attraverso il framework cartografico denominato GEOPOI – GEOcoding Points of Interest, che consente la consultazione delle quotazioni individuando sulla mappa la zona di interesse.

Per ottenere il **Valore EX POST** si stabilisce di fare riferimento ai dati dell'ultimo semestre disponibile al momento di determinazione della sanzione, tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, la banca dati che l'Agenzia del Territorio rende disponibile in rete all'indirizzo:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Banche+dati/Quotazioni+immobiliari/>

Per ottenere il **Valore EX ANTE** si stabilisce di fare riferimento ai dati tratti dall'Osservatorio del Mercato immobiliare relativi all'anno ed al semestre considerato in cui è stato realizzato l'abuso.

Poichè sono disponibili i valori OMI solo a partire dal secondo semestre 2002, nel caso di opere abusive realizzate in epoca antecedente si procederà con le modalità di seguito indicate. Analoghe modalità dovranno essere utilizzate nel caso di valori OMI non disponibili relativamente all'anno ed al semestre considerati.

L'utilizzazione dei valori O.M.I. al fine di determinare il valore venale di un immobile, deve intendersi come criterio ordinario di stima applicabile nei confronti di immobili anch'essi ritenuti come "ordinari"; questo non esclude comunque, che per immobili che esulano dalla cosiddetta ordinarietà, possano essere applicati, su iniziativa dell'Ufficio Tecnico Comunale o su istanza dell'interessato, criteri diversi, derivanti dalla redazione di una perizia di stima giurata, finalizzata a stabilire l'effettivo incremento del valore di mercato dell'immobile oggetto di sanzione.

In particolare nei casi di interventi cui non corrisponda alcun incremento della superficie commerciale l'interessato ha facoltà di presentare una perizia giurata attestante l'aumento del valore venale dell'immobile derivante dall'abuso con particolare riferimento ai casi in cui vi siano fattori (relativi per esempio allo stato di conservazione dell'immobile) i quali inducano a ritenere che esso si allontani dalla normalità.

Qualora le opere abusive non determinino un aumento del valore venale oppure in presenza di opere da valutare in assenza di mercato immobiliare, la relativa sanzione sarà calcolata adottando come metodo di stima il valore di costo e dunque in base al costo di costruzione delle opere stesse da determinarsi utilizzando a riferimento i prezzi elementari desumibili dal Prezziario Regionale della Toscana.

Qualora per il tipo di oggetto dell'abuso l'Osservatorio non fornisce il valore di mercato, pur trattandosi di interventi che indubbiamente aumentano il valore dell'immobile, quali ad esempio opere di urbanizzazione, si procede con stima analitica del costo di costruzione.

Qualora non sia possibile determinare il costo dell'opera abusiva, il relativo valore sarà rappresentato dal costo di ripristino dell'opera stessa.

Per casi particolari nei quali non sarà possibile l'applicazione dei procedimenti estimativi sopra descritti si ricorrerà ad altri criteri di stima comunemente utilizzati nell'estimo individuando di volta in volta il criterio più rigoroso ed opportuno, in relazione alle differenti circostanze analizzate.

Superficie Convenzionale: E' pari alla superficie Superficie Utile Lorda, SUL (così come di seguito definita in carattere corsivo) relativa all'unità immobiliare o in caso di interventi parziali alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione. E' rettificata in base ai parametri previsti nei prospetti di calcolo indicati al successivo punto 5 ed allegati alla presente disciplina in funzione della destinazione d'uso dell'immobile. Nel caso che, in base all'intervento realizzato, si debba fare riferimento al volume, in analogia alle prescrizioni contenute nella tabella allegata alla L. 28/02/1985 n.47, questo verrà convertito in superficie dividendo per 5 e moltiplicando per 3 il suo valore. *Superficie Utile Lorda, SUL: per superficie utile lorda la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano, il cui volume sia collocato prevalentemente o esclusivamente fuori terra. Nel computo di detta superficie sono comprese le scale ed i vani ascensore condominiali, le logge e le porzioni di sotto tetto delimitate da strutture orizzontali praticabili con altezza libera media superiore a due metri e quaranta centimetri, mentre sono esclusi i volumi tecnici, i balconi, i terrazzi, gli spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio ed i porticati condominiali o d'uso pubblici.*

Coefficiente di rettifica del Valore EX POST: E' il coefficiente da applicarsi al Valore Unitario di Riferimento EX POST in funzione del tempo intercorso tra l'esecuzione delle opere e la determinazione della sanzione; decresce in funzione di detto parametro ed è riportato nella tabella di cui al successivo punto 3.2.2.2

Coefficiente di rettifica del Valore EX ANTE: E' il coefficiente da applicarsi al Valore Unitario di Riferimento EX ANTE in funzione della tipologia di intervento eseguito; decresce in funzione della rilevanza delle opere eseguite ed è riportato nella tabella di cui al successivo punto 3.2.2.3.

3.2 - Determinazione dei valori EX POST ed EX ANTE

La determinazione del **Valore Venale EX POST** (ovvero dopo l'esecuzione dell'intervento) e del **Valore Venale EX ANTE** (ovvero prima dell'esecuzione dell'intervento) avviene attraverso l'elaborazione dei dati fisici dell'immobile secondo i parametri indicati al precedente punto 3.1.2., e con le modalità di cui ai successivi punti 3.2.1 e 3.2.2.

3.2.1 - Valore Venale EX POST o valore ATTUALE

Il **Valore Venale EX POST** o **Valore ATTUALE** è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento EX POST, la Superficie Convenzionale così come risultante a seguito dell'intervento ed il Coefficiente di rettifica del valore EX POST.

3.2.1.1 - Valore Unitario di Riferimento EX POST

Il Valore Unitario di Riferimento EX POST corrisponde di norma e, salvo particolari fattispecie accertate nella fase istruttoria, al Valore di Mercato Medio espresso in €/mq di superficie lorda in base alla Provincia, al Comune, alla Fascia/zona di riferimento, al Codice di zona, alla Microzona catastale, alla Tipologia prevalente ed alla destinazione di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Banche+dati/Quotazioni+immobiliari/>) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I..

Per gli stessi si fa riferimento ai dati dell'ultimo semestre disponibile al momento di determinazione della sanzione, a nulla rilevando l'epoca in cui è stata accertata la violazione.

3.2.2. - Valore Venale EX ANTE o Valore PRECEDENTE

Il **Valore Venale EX ANTE** o **Valore PRECEDENTE** è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento EX ANTE, la Superficie Convenzionale prima dell'intervento ed il Coefficiente di rettifica del Valore EX ANTE.

3.2.2.1- Valore Unitario di Riferimento EX ANTE

Il Valore Unitario di Riferimento EX ANTE corrisponde di norma, e salvo particolari fattispecie accertate nella fase istruttoria, al Valore di Mercato Medio espresso in €/mq di superficie lorda in base alla Provincia, al Comune, alla Fascia/zona di riferimento, al Codice di zona, alla Microzona catastale, alla Tipologia prevalente ed alla destinazione di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Banche+dati/Quotazioni+immobiliari/>) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I..

Per gli stessi si fa riferimento alla data in cui è stato commesso l'abuso, con la precisazione che, solo in mancanza di prova della data di realizzazione dell'abuso, non potrà che far fede l'anno in cui l'amministrazione ne ha accertato la consistenza.

3.2.2.2 - Coefficiente di rettifica del valore EX POST

Il coefficiente di rettifica del valore EX POST è relativo allo stato conservativo dell'immobile così come lo

stesso si presenta successivamente all'esecuzione delle opere; è un coefficiente di riduzione determinato con riferimento agli anni intercorsi tra l'anno di esecuzione dell'intervento abusivo e l'anno in cui viene comminata la sanzione. Detto coefficiente viene riportato nella tabella che segue fermo restando che assume comunque valore pari ad 1 nel caso di edificio in costruzione.

ANNI	Coefficiente	ANNI	Coefficiente	ANNI	Coefficiente
1 – 5	1,00	21	0,845	37	0,765
6	0,99	22	0,84	38	0,76
7	0,98	23	0,835	39	0,755
8	0,97	24	0,83	40	0,75
9	0,96	25	0,825	41	0,745
10	0,95	26	0,82	42	0,74
11	0,94	27	0,815	43	0,735
12	0,93	28	0,81	44	0,73
13	0,92	29	0,805	45	0,725
14	0,91	30	0,8	46	0,72
15	0,90	31	0,795	47	0,715
16	0,89	32	0,79	48	0,71
17	0,88	33	0,785	49	0,705
18	0,87	34	0,78	50	0,70
19	0,86	35	0,775	oltre 50	0,70
20	0,85	36	0,77		

Al coefficiente come sopra determinato vengono aggiunti o detratti algebricamente ulteriori punteggi da P1 a P7 come di seguito elencati, sussistendo o meno gli elementi alla colonna descrizione della tabella che segue. Il tutto a determinare un coefficiente correttivo finale del valore EX POST

	DESCRIZIONE	COEF F. (+o -)
P1	Presenza o meno delle opere di urbanizzazione primaria	0,15
P2	Presenza di zone a verde pubblico in area a distanza < di 300 mt	0,05
P3	Sistema dei servizi pubblici quali uffici postali scuole uffici comunali, strutture sanitarie in area a distanza < di 300 mt.	0,1
P4	Sistema dei servizi commerciali quali supermercati, piccole e medie strutture di vendita, farmacie in area a distanza < 300 mt.	0,1
P5	Disponibilità di posto auto coperto sia che annesso all'edificio principale che internamente all'area di pertinenza	0,05
P6	Disponibilità di area di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare	0,05
P7	Edificio posto internamente alla perimetrazione dell'UTOE	0,05

3.2.2.3 - Coefficiente di rettifica del valore EX ANTE

Il coefficiente di rettifica del valore EX ANTE è relativo al valore dell'immobile prima della esecuzione delle opere; è un coefficiente di riduzione determinato con riferimento al tipo di intervento praticato. Detto coefficiente viene riportato nella tabella che segue:

DESCRIZIONE	TIPO	COEFFICIENTE	% ABBATT
Nuova Edificazione/Ristrutt/Urb.		0,50	50,00%
Sostituzione Edilizia	E2	0,60	40,00%

Ristrutturazione Edilizia	D5	0,65	35,00%
Ristrutturazione Edilizia	D4	0,70	30,00%
Ristrutturazione Edilizia	D3	0,75	25,00%
Ristrutturazione Edilizia	D2	0,85	15,00%
Ristrutturazione Edilizia	D1	0,90	10,00%
Restauro e Risanamento Conservativo	C	0,95	5,00%
Manutenzione straordinaria	B	0,95	5,00%

Al coefficiente come sopra determinato vengono aggiunti o detratti algebricamente gli ulteriori due punteggi P1 già descritto al paragrafo 3.2.2.2 e relativo alla presenza o meno delle opere di urbanizzazione primaria ed ancora P8 relativo alla possibilità o meno di attuare un intervento di frazionamento ovviamente volto ad aumentare il numero delle unità immobiliari. Quanto sopra a determinare un coefficiente correttivo finale del valore EX ANTE. Si riportano detti coefficienti e la relativa descrizione nella tabella che segue:

	DESCRIZIONE	COEFF. (+o -)
P1	Presenza o meno delle opere di urbanizzazione primaria	0,10
P8	Possibilità o meno di attuare un intervento di frazionamento	0,15

Articolo 4 . SANZIONI FORFETTARIE

Al fine di determinare criteri oggettivi nell'applicazione delle sanzioni forfettarie previste dagli artt. 199 comma 3, 200 comma 5 e 209 comma 6, le stesse sono determinate in funzione dell'incremento di valore degli immobili per effetto degli interventi eseguiti sulla base di quanto indicato al precedente punto 3. Le sanzioni sono suddivise per scaglioni in base alle sottostanti tabelle:

4.1 - Art. 199 commi 1 e 3

Interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 134, c. 1, lett. h) nonché art. 135 c. 2, lett d) nei casi in cui ricorrano le ipotesi di cui all'art. 10, c. 1, lett. c) del d.p.r. 380/2001 eseguiti in assenza di titolo, in totale difformità o con variazioni essenziali su immobili vincolati ai sensi della parte II (Beni Culturali) del D.Lgs. 42/04 ed ancora incidenti sui beni oggetto di tutela, per i quali l'autorità competente alla tutela del vincolo, salva l'applicazione delle altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese dei responsabili dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostruire l'originario organismo edilizio, applicando contestualmente una sanzione da €. 1.033,00 ad €. 10.329,00.

INCREMENTO DI VALORE VENALE		SANZIONE
DA	A	
> € 5.164,57		€ 1.033,00
€ 5.164,58	€ 10.329,14	€ 1.549,00
€ 10.329,15	€ 15.493,71	€ 2.065,00
€ 15.493,72	€ 20.658,28	€ 2.582,00
€ 20.658,29	€ 25.822,84	€ 3.098,00
€ 25.822,85	€ 30.987,41	€ 3.615,00
€ 30.987,42	€ 36.151,98	€ 4.131,00
€ 36.151,99	€ 41.316,55	€ 4.648,00
€ 41.316,56	€ 46.481,12	€ 5.164,00
€ 46.481,13	€ 51.645,69	€ 5.681,00
€ 51.645,70	€ 56.810,26	€ 6.197,00
€ 56.810,27	€ 61.974,83	€ 6.713,00
€ 61.974,84	€ 67.139,40	€ 7.230,00

€ 67.139,41	€ 72.303,97	€ 7.746,00
€ 72.303,98	€ 77.468,53	€ 8.263,00
€ 77.468,54	€ 82.633,10	€ 8.779,00
€ 82.633,11	€ 87.797,67	€ 9.296,00
€ 87.797,68	€ 92.962,24	€ 9.812,00
> 92962,25		€ 10.329,00

4.2 - Art. 200 commi 1 e 5

Interventi eseguiti in assenza di S.C.I.A. o in difformità dalla stessa, nelle ipotesi di cui all'art. 200, c. 1, su immobili comunque vincolati da leggi statali o regionali nonché da altre norme urbanistiche vigenti e che incidano sui beni oggetto di tutela per i quali l'autorità competente alla tutela del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalla norma vigente, irroga una sanzione pecuniaria da €. 1.033,00 a €. 20.670,00 potendo ordinare anche la restituzione in pristino a cura e spese del contravventore.

INCREMENTO DI VALORE VENALE		SANZIONE
DA	A	
> € 5.164,57		€ 1.033,00
€ 5.164,58	€ 10.329,14	€ 3.098,00
€ 10.329,15	€ 15.493,71	€ 4.131,00
€ 15.493,72	€ 20.658,28	€ 5.164,00
20658,29	€ 25.822,84	€ 6.197,00
€ 25.822,85	€ 30.987,41	€ 7.230,00
€ 30.987,42	€ 36.151,98	€ 8.263,00
€ 36.151,99	€ 41.316,55	€ 9.296,00
€ 41.316,56	€ 46.481,12	€ 10.329,00
€ 46.481,13	€ 51.645,69	€ 11.362,00
€ 51.645,70	€ 56.810,26	€ 12.394,00
€ 56.810,27	€ 61.974,83	€ 13.427,00
€ 61.974,84	€ 67.139,40	€ 14.460,00
€ 67.139,41	€ 72.303,97	€ 15.493,00
€ 72.303,98	€ 77.468,53	€ 16.526,00
€ 77.468,54	€ 82.633,10	€ 17.559,00
€ 82.633,11	€ 87.797,67	€ 18.592,00
€ 87.797,68	€ 92.962,24	€ 19.625,00
> 92962,25		€ 20.670,00

4.3 - Art. 209 comma 6

Attestazione di conformità in sanatoria per opere in assenza o in difformità dalla S.C.I.A. per interventi di cui all'articolo 135 per i quali si applica una sanzione da €. 516,00 a 5.164,00.

INCREMENTO DI VALORE VENALE		SANZIONE
DA	A	
< 10.329,14		€ 516,00
€ 10.329,14	€ 15.493,71	€ 1.033,00
€ 15.493,72	€ 20.658,28	€ 1.549,00
€ 20.658,29	€ 25.822,84	€ 2.065,00
€ 25.822,85	€ 30.987,41	€ 2.582,00

€ 30.987,42	€ 36.151,98	€ 3.098,00
€ 36.151,99	€ 41.316,55	€ 3.615,00
€ 41.316,56	€ 46.481,12	€ 4.131,00
€ 46.481,13	€ 51.645,69	€ 4.648,00
> € 51.645,69		€ 5.164,00

Articolo 5 – SANZIONI PAESAGGISTICHE

Le sanzioni previste dalla disciplina di cui al D.Lgs. 42/2004 Parte Terza non si applicano agli interventi non soggetti alle autorizzazioni prescritte dall'articolo 146, e dall'articolo 159 del D.Lgs. 42/2004, ai sensi dell'art.149 e dunque a:

- gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

Articolo 6 – CRITERI E MODALITA' PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PAESAGGISTICHE E PER LA DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

6.1 - Interventi che la Commissione Comunale per il Paesaggio o la Soprintendenza abbiano ritenuto non compatibili con i valori paesaggistici oggetto di tutela

Nel caso che la Commissione Comunale per il Paesaggio o la Soprintendenza abbiano ritenuto gli interventi realizzati non compatibili con i valori paesaggistici oggetto di tutela, dovranno essere notificati al responsabile dell'abuso il parere della Commissione Comunale per il Paesaggio e quello formulato dalla Soprintendenza ai fini della partecipazione al procedimento prevista dalla L.241/90 come successivamente modificata ed integrata;

Con la richiesta di partecipazione al procedimento è consentito proporre eventuali interventi di adeguamento che non riguardino elementi sostanziali dell'intervento realizzato.

Nel caso che l'ulteriore documentazione presentata, non introduca elementi innovativi e non sia possibile rendere gli interventi eseguiti compatibili con i vincoli oggetto di tutela attraverso interventi di adeguamento che non riguardino comunque elementi sostanziali dell'intervento realizzato, si dovrà procedere alla demolizione coattiva secondo quanto disposto dall'art.167 comma 3 del D.Lgs. 42/04.

6.2 - Interventi che la Commissione Comunale per il Paesaggio e la Soprintendenza hanno ritenuto compatibili con i valori paesaggistici oggetto di tutela.

Qualora la Commissione Comunale per il Paesaggio o la Soprintendenza abbiano ritenuto gli interventi realizzati compatibili con i valori paesaggistici oggetto di tutela il profitto conseguito per effetto della trasgressione è valutabile solamente in termini di esecuzione di opere che sarebbero state comunque assentibili sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che sotto il profilo ambientale. Il profitto conseguito viene di conseguenza valutato forfettariamente, in analogia alle procedure sanzionatorie che afferiscono all'attività edilizia, da un minimo di €. 516,00 ad un massimo di €. 5.164,00 in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere.

INCREMENTO DI VALORE VENALE		SANZIONE
DA	A	
< 10.329,14		€ 516,00
€ 10.329,14	€ 15.493,71	€ 1.033,00
€ 15.493,72	€ 20.658,28	€ 1.549,00
€ 20.658,29	€ 25.822,84	€ 2.065,00
€ 25.822,85	€ 30.987,41	€ 2.582,00

€ 30.987,42	€ 36.151,98	€ 3.098,00
€ 36.151,99	€ 41.316,55	€ 3.615,00
€ 41.316,56	€ 46.481,12	€ 4.131,00
€ 46.481,13	€ 51.645,69	€ 4.648,00
> € 51.645,69		€ 5.164,00

6.3. Interventi per i quali sono applicabili le sanzioni forfettarie previste dall'art. 1 c.37 lettera b) L 308/04

Nell'ipotesi di interventi su beni paesaggistici entro e non oltre il 30 settembre 2004 senza la prescritta autorizzazione o in difformità da essa, ai sensi dell'art. 1, c. 37 della L. 15 dicembre 2004 n° 308 si applica una sanzione determinata per fasce d'importo secondo l'aumento di valore venale conseguente alle opere abusive, sanzione che tiene conto della sanzione pecuniaria di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 maggiorata da un terzo alla metà ed ancora di una sanzione aggiuntiva rispetto alla precedente d'importo che va da un minimo di € 3.000,00 ad un massimo di € 50.000,00. Il tutto viene riassunto nel prospetto che segue:

INCREMENTO DI VALORE VENALE		SANZIONE art 167 D.Lgs 42/2004	Maggiorazione alla sanzione D.Lgs 42/2004	Sanzione aggiuntiva	TOTALE sanzione
DA	A				
< 10.329,14		€ 516,00	€ 171,83	€ 3.000,00	€ 3.687,83
€ 10.329,14	€ 15.493,71	€ 1.033,00	€ 363,16	€ 3.222,22	€ 4.618,38
€ 15.493,72	€ 20.658,28	€ 1.549,00	€ 573,30	€ 3.444,44	€ 5.566,75
€ 20.658,29	€ 25.822,84	€ 2.065,00	€ 802,60	€ 3.666,66	€ 6.534,26
€ 25.822,85	€ 30.987,41	€ 2.582,00	€ 1.051,45	€ 3.888,89	€ 7.522,34
€ 30.987,42	€ 36.151,98	€ 3.098,00	€ 1.319,06	€ 4.111,11	€ 8.528,17
€ 36.151,99	€ 41.316,55	€ 3.615,00	€ 1.606,27	€ 4.333,33	€ 9.554,60
€ 41.316,56	€ 46.481,12	€ 4.131,00	€ 1.912,19	€ 4.555,56	€ 10.598,75
€ 46.481,13	€ 51.645,69	€ 4.648,00	€ 2.237,75	€ 4.777,78	€ 11.663,53
> € 51.645,69		€ 5.164,00	€ 2.582,00	€ 5.000,00	€ 12.746,00

Articolo 7 - RATEIZZAZIONI

Per le sanzioni di cui al presente regolamento, solo qualora d'importo superiore ad € 2.500,00, potrà essere consentita la rateizzazione fino ad un massimo di 3 rate e con maggiorazione degli interessi legali per le rate successive alla prima.

La rateizzazione presuppone l'assenso dell'Amministrazione Comunale che in ogni caso si riserva la facoltà di concederla o meno a propria sindacabile discrezione ed ancora sulla base di un piano di rateizzazione approvato con atto del competente ufficio dirigente. E' comunque facoltà del soggetto interessato proporre un proprio piano di rateizzazione contestualmente alla relativa istanza, prima della scadenza del termine di seguito indicato.

Il versamento della prima rata dovrà avvenire entro e non oltre il termine imposto dal relativo provvedimento di irrogazione, della sanzione con decorrenza dalla data della relativa notifica; i termini delle rate successive sono indicati dal piano di rateizzazione avendo l'amministrazione facoltà di determinare anche termini diversi intercorrenti tra una rata e l'altra, termini che comunque non possono oltrepassare la semestralità. Anche le singole rate saranno determinate ad insindacabile giudizio dell'amministrazione comunale potendo risultare importi diversi per ciascuna.

In caso di rateizzazione l'interessato procede direttamente al versamento della prima rata, nel termine come sopra indicato, producendo al competente ufficio comunale la ricevuta di pagamento nonché la polizza fidejussoria per l'importo residuo dovuto, sulla base dei requisiti di seguito specificati:

- la polizza fidejussoria potrà essere emessa da un istituto bancario o assicurativo all'uopo abilitati;
- la polizza avrà validità pari alla durata della rateizzazione, con data iniziale corrente dal termine iniziale imposto dal provvedimento di irrogazione ;
- dovrà essere prevista la possibilità di svincolo solo previo specifico atto di assenso da parte del comune;
- importo garantito pari alla somma totale delle rate ancora da corrispondere, maggiorata dagli interessi

legali .

In caso di rateizzazione l'interessato è tenuto a trasmettere celermente al competente ufficio comunale copia delle ricevute dei singoli versamenti, al fine di consentire le opportune registrazioni.