

Reg. Pubblicazioni n. _____



COMUNE DI PORTOFERRAIO
Provincia di Livorno

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 334 DEL 16/12/2010

OGGETTO: APPROVAZIONE CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART.167 DEL D.LGS.42/2004.

L'anno duemiladieci e in questo giorno sedici del mese di Dicembre alle ore 13:00 in Portoferraio, nella Sede Comunale si è riunita la Giunta Comunale per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

PERIA ROBERTO	Sindaco	Presente
PELLEGRINI COSETTA	Vice Sindaco	Presente
ANDREOLI PAOLO	Assessore	Presente
GIUZIO ANTONELLA	Assessore	Presente
LUPI LEO	Assessore	Presente
MAZZEI ALESSANDRO	Assessore	Presente
MUTI JESSIKA	Assessore	Assente
RIZZOLI CARLO	Assessore	Assente

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. PERIA DR.ROBERTO nella sua qualità di Sindaco assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Partecipa il Segretario Generale del Comune di Portoferraio Dottor ASCIONE Giuseppe che redige il presente verbale.

OGGETTO: APPROVAZIONE CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART.167 DEL D.LGS.42/2004.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la sottoriportata proposta a firma del Dirigente dell'Area III Arch. Mauro Parigi:

“Il Dirigente dell' Area III Arch. Mauro Parigi porta all'approvazione della Giunta Comunale la seguente proposta di Deliberazione avente per oggetto: APPROVAZIONE CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART.167 DEL D.LGS.42/2004.

IL DIRIGENTE DELL'AREA III

Visto l'articolo 167 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n.42 "Codice dei Beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137" che detta norme sulle sanzioni da applicare nel caso di violazione degli obblighi imposti dalla tutela paesaggistica;

Richiamate:

- La Circolare del Ministero per i Beni e Le Attività Culturali prot.n. 6074-34.01.04/2 del 26/06/2009 che ha fornito i seguenti chiarimenti sui termini “*lavori*”, “*superfici utili*” e “*volumi*” utilizzati dal legislatore al comma 4, lettera a) dell'art. 167:

1.per “lavori” si intendono “gli interventi su fabbricati legittimamente esistenti, ovvero gli interventi strettamente connessi all'utilizzo di altri immobili ed aree che non comportino modificazioni delle caratteristiche peculiari del paesaggio, purché gli interventi siano conformi ai piani paesaggistici vigenti e adottati”;

2.per “superfici utili”, si intende qualsiasi superficie utile, qualunque sia la sua destinazione. Sono ammesse le logge e i balconi nonché i portici, collegati al fabbricato, aperti su tre lati contenuti entro il 25% dell'area di sedime del fabbricato stesso”;

3.per “volumi” si intende “qualsiasi manufatto costituito da parti chiuse emergenti dal terreno o dalla sagoma di un fabbricato preesistente indipendentemente dalla destinazione d'uso del manufatto, ad esclusione dei volumi tecnici”

- La nota del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Ufficio Legislativo – prot. n. 16721 del 13/09/2010 che è finalizzata a chiarire l'esatto significato da attribuire alle espressioni “*superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati*”,

Nei chiarimenti forniti, l' Ufficio Legislativo del Ministero ha ritenuto necessario privilegiare “*..omissis...un' interpretazione finalistica del dato normativo, che sia ad un tempo aderente alla ragion d'essere e alla funzione essenziale della tutela paesaggistica e coerente con le sempre più avvertite e pressanti esigenze di semplificazione e di attenta proporzionalità nel commisurare la risposta sanzionatoria dell' ordinamento all'effettiva portata lesiva del bene protetto propria dell'abuso commesso..omissis...*” Con le seguenti argomentazioni conclusive: “*..omissis...Ora, ad avviso dell'Ufficio scrivente, la percepibilità della, modificazione dell'aspetto esteriore del bene protetto costituisce un prerequisito di rilevanza paesaggistica del fatto. La non percepibilità della modificazione dell'aspetto esteriore del bene protetto elide in radice la sussistenza stessa dell'illecito contestato.*

Ne consegue che l'Ufficio procedente, prima ancora di verificare nella concreta fattispecie la sussistenza del suindicato presupposto negativo dell'assenza di superfici utili o volumi, ovvero di un aumento di quelli legittimamente realizzati, deve porsi la domanda preliminare

se il fatto portato alla sua attenzione presenti o meno rilevanza paesaggistica, sotto il profilo della percepibilità della modificazione apportata, secondo un criterio di media estimazione e valutazione. Ove addirittura l'incremento di volume o di superficie (che dovrà per forza di cose essere di minima entità) non risulti neppure visibile, allora dovrà evidentemente ritenersi insussistente in radice l'illecito e, dunque, la domanda di sanatoria dovrà (a rigore) essere dichiarata inammissibile, e ciò non già perché osti al suo eventuale accoglimento la carenza del sopra detto presupposto negativo per la sanatoria, bensì perché trattasi in realtà di illecito insussistente, per non essere dovuta "a monte" la stessa autorizzazione paesaggistica, in presenza di un intervento obiettivamente incapace di introdurre "modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione", in quanto oggettivamente non percepibile.

Resta inteso che nei casi dubbi l'istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica potrà essere ugualmente inoltrata alla competente Soprintendenza, la quale -prima ancora di valutarne il merito — dovrà pronunciarsi sulla rilevanza paesaggistica o meno dell'intervento.

In conclusione, il quesito sollevato da codesta Associazione, ispirato dal condivisibile obiettivo di evitare irrazionali e controproducenti rigorismi applicativi che condurrebbero all'adozione di ordini di demolizione di interi manufatti a causa di minimali variazioni assolutamente non percepibili, riceve adeguata soluzione non già in sede di interpretazione estensiva dell'articolo 167, comma 4, sulla (eccezionale) sanatoria ex post, bensì più radicalmente "a monte", nella sede della definizione dell'ambito della rilevanza paesaggistica degli interventi e della definizione dell'area degli interventi liberi, riferibili all'ambito applicativo dell'articolo 149 del Codice, anziché a quello dell'articolo 146.

Alla stregua di tali indicazioni interpretative, si confida nella possibilità, pur nell'immutato quadro normativo, di pervenire a soluzioni ragionevoli e proporzionate dei numerosi casi — emersi nella pratica applicativa — di variazioni minimali e di marginali incrementi di superficie o di volume che risultino solo fisicamente misurabili, ma non siano in alcun modo percepibili e visibili e restino, perciò, paesaggisticamente irrilevanti.

Considerato che in caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza del D.Lgs. 42/2004, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4. dell'articolo 167, che prevede la possibilità di accertare la compatibilità paesaggistica delle opere, per i casi di cui al comma 4 del medesimo articolo;

Considerato che, ad oggi, la normativa regionale di riferimento è la L.R.T. n.1 del 03.01.2005 e che è attualmente vigente un regime transitorio, in attesa dell'approvazione dei piani paesaggistici di cui al Capo III - Pianificazione paesaggistica - Art.142 e seguenti del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio n.42/2004, nonché della valenza di piano paesaggistico degli strumenti di pianificazione territoriale;

Ritenuto opportuno, alla luce di quanto sopra esposto, approvare i criteri per l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.167 del D.Lgs.42/2004,(Allegato A) che andranno a sostituire quelli approvati con la deliberazione di Giunta Comunale n.68 del 23/03/2005;

Acquisito il parere di regolarità tecnica del Dirigente del Servizio interessato;

PROPONE DI DELIBERARE

1. di approvare l'allegato A contenente "Criteri per l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.167 del D.Lgs. 22.01.2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002 n.137"" quale parte integrante ed essenziale del presente atto;

2. di dare atto che i suddetti criteri sostituiscono quelli già approvati con la deliberazione di Giunta Comunale n.68 del 23/03/2005;

PROPONE ALTRESI'

Di dichiarare la deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del Decreto Legislativo n.267/2000 in considerazione dell'urgenza di provvedere in merito.

f.to Arch. Mauro Parigi”

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica del Responsabile del Servizio interessato, parere che allegato alla presente ne costituisce parte integrante e sostanziale;

CON voti unanimi e favorevoli espressi per alzata di mano;

D E L I B E R A

1. di approvare l'allegato A contenente "Criteri per l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.167 del D.Lgs. 22.01.2004 n.42 "*Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002 n.137*" quale parte integrante ed essenziale del presente atto;
2. di dare atto che i suddetti criteri sostituiscono quelli già approvati con la deliberazione di Giunta Comunale n.68 del 23/03/2005;
3. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. N. 267/2000 in considerazione dell'urgenza di provvedere in merito.

OGGETTO: APPROVAZIONE CRITERI PER L'APPLICAZIONE
DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART.167 DEL D.LGS.42/2004.

PARERI EX ART. 49 T.U N. 267/2000

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Per quanto riguarda la regolarità dell'atto si esprime:
parere favorevole

Portoferraio, 15/12/2010

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
PARIGI MAURO

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

_F.to Roberto Peria

F.to Giuseppe Ascione

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO

M. Cristina Gentini

Portoferraio, li _____

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto messo comunale certifica che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi:

dal _____ al _____ .

IL MESSO COMUNALE

Portoferraio, li _____

Copia	Data	Note	Copia	Data	Note
Albo					
Area 1					
Area 2					
Area 3					
VV UU					

Allegato "A" alla proposta di
deliberazione di Giunta Comunale.

**CRITERI PER L'APPLICAZIONE
DELLE SANZIONI DI CUI
ALL'ART. 167 DEL DECRETO
LEGISLATIVO**

22 GENNAIO 2004 N.42

***"Codice dei beni culturali e del
paesaggio, ai sensi dell'articolo
10 della legge 6 luglio 2002,
n.137"***


IL DIRIGENTE
DELL'AREA III
(Dr. Arch. Mauro Parigi)

**CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE
SANZIONI DI CUI ALL'ART. 167 DEL
DECRETO LEGISLATIVO N.42/2004**

INDICE

PREMESSA

1. CAPITOLO 1 FASI DEL PROCEDIMENTO

1.A - Determinazione importo sanzione pecuniaria.

**2. CAPITOLO 2 CRITERI DI CALCOLO DELLA SANZIONE
PECUNIARIA**

2.A. DANNO ARRECATO ALL'AMBIENTE

2.A1 - Profitto conseguito.

2.A2 Valore venale per la perizia di stima.

**2.A3. Coefficienti correttivi dei valori medi di mercato al mq. per gli
interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia e
di restauro e risanamento conservativo.**

**2.A4. Coefficienti correttivi dei valori medi di mercato al mq. relativi
allo stato di conservazione .**

**2.A5. Coefficienti correttivi dei valori medi di mercato al mq. relativi
allo stato di vetusta'.**

2.A6. Costo di costruzione.

**2.A7. Calcolo del profitto nel caso di abusi configurabili quali opere
di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere di sistemazione
esterna – e altro.**

3. CAPITOLO 3 DISPOSIZIONI GENERALI

PROCEDURE DI CALCOLO DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 167 DEL D.LGS. 42/2004

PREMESSA:

Le opere realizzate nelle aree vincolate dal Decreto Legislativo 22.01.2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137" in caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza del D.Lgs. 42/2004 (Beni paesaggistici) costituiscono l'oggetto del presente regolamento che disciplina le procedure e i criteri per l'applicazione delle relative sanzioni.

In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza del D.Lgs. 42/2004, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4. dell'articolo 167, che prevede la possibilità di accertare la compatibilità paesaggistica delle opere nei seguenti casi:

- a) per i lavori, realizzati, in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

L'art. 82 del D.P.R. 24.7.77 n. 616 ha delegato le funzioni amministrative in materia di beni ambientali alle Regioni.

Le funzioni di cui sopra furono a suo tempo delegate ai Comuni con la L.R.T. 52 del 2.11.79.

Ad oggi, la normativa regionale di riferimento è la Legge Regionale n.1 del 03.01.2005 "Norme per il governo del territorio". Attualmente, è vigente un regime transitorio, in attesa dell'approvazione dei piani paesaggistici di cui al Capo III – Pianificazione paesaggistica – Art. 143 e seguenti del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio n.42/2004 e della valenza di piano paesaggistico degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio ai sensi della L.R.T. n.1/2005.

Ai sensi della normativa vigente, con particolare riferimento all' art. 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n° 267, gli atti relativi all'applicazione delle sanzioni, devono essere emessi dal Dirigente dell' Area 3 – Programmazione e Gestione del Territorio, previo parere vincolante della Soprintendenza e previo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio di cui all'art.89 della L.R.T. 1/2005.

Il proprietario o l'avente titolo, interessato dagli interventi di cui al comma 4 dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004, deve presentare apposita istanza in bollo all' Amministrazione Comunale, corredata di adeguati elaborati tecnici, della relazione

paesaggistica e della documentazione fotografica, ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi.

Il Comune si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Pisa, che deve essere reso entro il termine perentorio di novanta giorni e previo parere consultivo della Commissione Comunale per il Paesaggio da acquisire nell'ambito per procedimento istruttorio.

Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima.

In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1 dell'articolo 167 del D.Lgs. 42/2004.

Nel corso degli anni sia il Ministero per i Beni e le Attività Culturali sia la Regione Toscana sono intervenuti sull'argomento emanando circolari e note informative per coordinare i Comuni nel compito che sono chiamati a svolgere.

In particolare si richiamano:

- Circolare n. 1351 del 25.2.91 della Soprintendenza di Pisa.
- Lettera Regione Toscana 3.10.91 - prot. IV/A/25778/4.
- Circolare Ministero dei Beni Culturali e Ambientali 8.7.91 n. 1795 II G.
- Nota informativa Regione Toscana 13.3.92 Prot. IV/A/3390/4.

e, per ultimo:

- Circolare Ministero per i Beni e le Attività Culturali n. 33 del 26/06/2009 prot.n. 6074/34.01.04/2.
- Nota dell'Ufficio Legislativo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali prot.n. 0016721/13/09/2010.

La Circolare del Ministero per i Beni e Le Attività Culturali prot.n. 6074-34.01.04/2 del 26/06/2009 ha fornito i seguenti chiarimenti sui termini "lavori", "superfici utili" e "volumi" utilizzati dal legislatore al comma 4, lettera a) dell'art. 167:

1. per "**lavori**" si intendono "gli interventi su fabbricati legittimamente esistenti, ovvero gli interventi strettamente connessi all'utilizzo di altri immobili ed aree che non comportino modificazioni delle caratteristiche peculiari del paesaggio, purché gli interventi siano conformi ai piani paesaggistici vigenti e adottati";

2. per "**superfici utili**", si intende qualsiasi superficie utile, qualunque sia la sua destinazione. Sono ammesse le logge e i balconi nonché i portici, collegati al fabbricato, aperti su tre lati contenuti entro il 25% dell'area di sedime del fabbricato stesso";

3. per "**volumi**" si intende "qualsiasi manufatto costituito da parti chiuse emergenti dal terreno o dalla sagoma di un fabbricato preesistente indipendentemente dalla destinazione d'uso del manufatto, ad esclusione dei volumi tecnici"

La nota del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Ufficio Legislativo – prot.n. 16721 del 13/09/2010 è finalizzata a chiarire l'esatto significato da attribuire alle espressioni "superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati",

Nei chiarimenti forniti, l' Ufficio Legislativo del Ministero ha ritenuto necessario privilegiare "...omissis...un' interpretazione finalistica del dato normativo, che sia ad un tempo aderente alla ragion d'essere e alla funzione essenziale della tutela paesaggistica e coerente con le sempre più avvertite e pressanti esigenze di semplificazione e di attenta proporzionalità nel commisurare la risposta sanzionatoria dell' ordinamento all'effettiva portata lesiva del bene protetto propria dell'abuso commesso..omissis...."

Con le seguenti argomentazioni conclusive:

"...omissis...Ora, ad avviso dell'Ufficio scrivente, la percepibilità della, modificazione dell'aspetto esteriore del bene protetto costituisce un prerequisite di rilevanza paesaggistica del fatto. La non percepibilità della modificazione dell'aspetto esteriore del bene protetto elide in radice la sussistenza stessa dell'illecito contestato.

Ne consegue che l'Ufficio procedente, prima ancora di verificare nella concreta fattispecie la sussistenza del suindicato presupposto negativo dell'assenza di superfici utili o volumi, ovvero di un aumento di quelli legittimamente realizzati, deve porsi la domanda preliminare se il fatto portato alla sua attenzione presenti o meno rilevanza paesaggistica, sotto il profilo della percepibilità della modificazione apportata, secondo un criterio di media estimazione e valutazione. Ove addirittura l'incremento di volume o di superficie (che dovrà per forza di cose essere di minima entità) non risulti neppure visibile, allora dovrà evidentemente ritenersi insussistente in radice l'illecito e, dunque, la domanda di sanatoria dovrà (a rigore) essere dichiarata inammissibile, e ciò non già perché osti al suo eventuale accoglimento la carenza del sopra detto presupposto negativo per la sanatoria, bensì perché trattasi in realtà di illecito insussistente, per non essere dovuta "a monte" la stessa autorizzazione paesaggistica, in presenza di un intervento obiettivamente incapace di introdurre "modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione", in quanto oggettivamente non percepibile.

Resta inteso che nei casi dubbi l'istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica potrà essere ugualmente inoltrata alla competente Soprintendenza, la quale -prima ancora di valutarne il merito — dovrà pronunciarsi sulla rilevanza paesaggistica o meno dell'intervento.

In conclusione, il quesito sollevato da codesta Associazione, ispirato dal condivisibile obiettivo di evitare irrazionali e controproducenti rigorismi applicativi che condurrebbero all'adozione di ordini di demolizione di interi manufatti a causa di minimali variazioni assolutamente non percepibili, riceve adeguata soluzione non già in sede di interpretazione estensiva dell'articolo 167, comma 4, sulla (eccezionale) sanatoria ex post, bensì più radicalmente "a monte", nella sede della definizione dell'ambito della rilevanza paesaggistica degli interventi e della definizione dell'area degli interventi liberi, riferibili all'ambito applicativo dell'articolo 149 del Codice, anziché a quello dell'articolo 146.

Alla stregua di tali indicazioni interpretative, si confida nella possibilità, pur nell'immutato quadro normativo, di pervenire a soluzioni ragionevoli e proporzionate dei numerosi casi — emersi nella pratica applicativa — di variazioni minimali e di marginali incrementi di superficie o di volume che risultino solo fisicamente misurabili, ma non siano in alcun modo percepibili e visibili e restino, perciò, paesaggisticamente irrilevanti."

Nel rispetto della vigente legislazione Statale e Regionale, sussiste pertanto l'obbligo del Comune ad applicare le sanzioni di cui all' art. 167 nel caso di opere realizzate in assenza o in difformità dalla autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs.42/2004, in tutto il territorio del Comune di Portoferraio, in quanto sottoposto a vincolo paesaggistico (sanzione demolitoria o sanzione pecuniaria).

CAPITOLO 1 - FASI DEL PROCEDIMENTO

1.A. DETERMINAZIONE IMPORTO SANZIONE PECUNIARIA

L'art. 167 del D.LGS. 42/2004 dispone che qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima.

Si ritiene, di poter fare ancora riferimento alla nota informativa prot. IV/A/3390/4 del 13.3.92 del Dipartimento Ambiente della Regione Toscana sulle procedure di applicazione delle sanzioni di cui all' art. 15 L.1497/39 [art.167 D.Lgs.42/2004] la quale specifica che:

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'8.2.66 prot. 325 ha ritenuto che "l'utile conseguito debba essere valutato calcolando il valore venale della parte abusiva della costruzione e detraendo da tale valore il costo della parte abusiva stessa".

B) per quanto riguarda la quantificazione del danno ambientale, verranno presi in considerazioni i costi da sostenere al fine di attenuare o eliminare gli effetti della violazione sull'ambiente.

Il compito di determinare l'importo della sanzione pecuniaria, secondo i criteri che verranno esposti successivamente, è attribuito al Dirigente dell'Area III – Programmazione e Gestione del Territorio.

A seguito di tale valutazione, il Dirigente emetterà apposito atto da notificare all'interessato anche mediante raccomandata con avviso di ritorno.

Contro l'atto dirigenziale, l'interessato può proporre ricorso al TAR competente entro 60 giorni dalla notifica oppure ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla notifica stessa.

CAPITOLO 2 - CRITERI DI CALCOLO DELLA SANZIONE PECUNIARIA

2.A. DANNO ARRECATO ALL'AMBIENTE

Il provvedimento dirigenziale di applicazione della sanzione pecuniaria viene emesso previo parere vincolante della competente Soprintendenza.

I casi che si presentano possono essere così riassunti:

1) l'opera non è compatibile con il paesaggio e produce un danno ambientale rilevante tale che la demolizione rappresenta l'unica soluzione per salvaguardare i valori paesaggistici dell'area;

2) l'opera è compatibile con il paesaggio;

3a) l'opera è compatibile con il paesaggio e con l'ambiente previa attuazione di interventi di mitigazione dell'impatto;

3b) l'opera produce un trascurabile impatto paesaggistico - ambientale tale che l'applicazione della rimessione in pristino appare sproporzionata rispetto alla violazione.

Nel caso di cui al punto 1) si dovrà procedere alla rimessione in pristino.

Nei casi 2) 3a) 3b) si procederà invece all'applicazione della sanzione pecuniaria la cui determinazione spetta al Dirigente dell'Area III - Programmazione e Gestione del Territorio.

Nelle ipotesi 3a) e 3b) si dovrà procedere sia alla determinazione del danno ambientale che del profitto conseguito, mentre nell'ipotesi 2) la sanzione sarà pari al profitto conseguito.

Il calcolo del danno ambientale dovrà pertanto compiersi di volta in volta prendendo in considerazione i costi da sostenere al fine di attenuare o eliminare gli effetti della violazione sull'ambiente.

2.A1. PROFITTO CONSEGUITO

Tenendo conto di quanto stabilito dalla circolare della Regione Toscana del 13.3.92 l'utile conseguito dovrà essere valutato calcolando il valore venale della parte abusiva della costruzione e detraendo da tale valore il costo della parte abusiva.

2.A2. VALORE VENALE PER LA PERIZIA DI STIMA

Ai fini della determinazione del valore venale dell'opera abusiva, il Dirigente dell' Area 3 - Programmazione e Gestione del Territorio - effettuerà una perizia di stima, con riferimento ai valori medi di mercato contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, con i coefficienti correttivi di seguito riportati.

2.A3. COEFFICIENTI CORRETTIVI DEI VALORI MEDI DI MERCATO AL MQ. PER GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO:

TIPOLOGIA DI INTERVENTO:

Ristrutturazione urbanistica	0.90
Ristrutturazione edilizia	0.80
Restauro e risanamento conservativo	0.70

2.A4. COEFFICIENTI CORRETTIVI DEI VALORI MEDI DI MERCATO AL MQ. RELATIVI ALLO STATO DI CONSERVAZIONE :

Ottimo coefficiente 1.00

Buono coefficiente 0.90

Scadente coefficiente 0.70

2.A5. COEFFICIENTI CORRETTIVI DEI VALORI MEDI DI MERCATO AL MQ. RELATIVI ALLO STATO DI VETUSTA':

Interventi edilizi realizzati da 0 a 10 anni coefficiente 1,00

Interventi edilizi realizzati da 11 a 20 anni coefficiente 0,80

Interventi edilizi realizzati da 21 a 30 anni coefficiente 0,65

Interventi edilizi realizzati da oltre 30 anni coefficiente 0,50

Le superfici a cui fare riferimento nel calcolo dell'utile sono quelle complessive di cui agli artt. 2 e 3 del D.M. 10.5.1977.

L'incremento di volume senza aumento di superficie si riconduce in termini di superficie virtuale dividendo il volume stesso per l'altezza effettiva dei vani interessati.

2.A6. COSTO DI COSTRUZIONE

Per il costo di costruzione si fa riferimento alla perizia giurata prodotta dal trasgressore, redatta da tecnico abilitato.

2.A7. CALCOLO DEL PROFITTO nel caso di abusi configurabili quali opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e opere di sistemazione esterna – e altro.

Per le opere abusive, elencate nella tabella che segue, si applica a ciascuna categoria di abuso, una sanzione forfettaria:

Rifacimento e realizzazione nelle aree di pertinenza di edifici esistenti di sistemazioni esterne, di cancelli, di inferriate e di recinzioni	€ 1140.00
Rifacimento e realizzazione di pavimenti e rivestimenti esterni	€ 1140.00
Manutenzione straordinaria del manto di copertura	€ 1140.00
Modeste variazioni di sagoma senza aumenti delle superfici e dei volumi	€ 2280.00
Realizzazione di elementi di arredo esterno , quali pergolati, forno barbecue, ecc..	€ 1140.00 cadauno
Muri di recinzione e muri di sostegno h fino a 3 ml	€ 143.00/ml
Muri di recinzione e muri di sostegno h>3 ml	€ 285.00/ml
Rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento –	€ 570.00
Rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi se esterni all'immobile - volumi tecnici di modeste dimensioni	€ 1140.00
Rifacimento o installazione di impianti di accumulo o sollevamento idrico, impianti idraulici, canalizzazioni e fognature	€ 570.00
Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione e rifacimento parziale di murature	€ 570.00
Costruzione di vespai o scannafossi	€ 1140.00
Costruzione di canne fumarie esterne	€ 570.00
Modifica alle dimensioni di aperture e apertura di nuove finestre – per ogni unità immobiliare	€ 2280.00
Piccole terrazze di servizio e pensiline in oggetto per ogni unità immobiliare	€ 2280.00
<i>Scale esterne</i>	€ 1140.00
Interventi nelle parti comuni degli edifici con alterazioni esterne	€ 570.00
Movimenti di terra con conseguente alterazione dell'originario piano di campagna	€ 570.00
Fino a 3 mc.	€ 1140.00
Da 3mc. a 6 mc.	€ 2280.00
Fino a 10 mc.	€ 4570.00
Oltre 10 mc.	
Strade d'accesso pertinenziali	€ 1140.00
Tagli boschivi soggetti ad autorizzazione ex art.146 D.Lgs.42/2004. Ogni ha.	€ 2760.00

Taglio di macchia mediterranea. Ogni ha. €	€ 2760.00
Abbattimento di alberi d'alto fusto con valenza paesaggistica, ad albero	€ 1140.00
Modesta traslazione (entro mt.5) della posizione del fabbricato, nell'ambito del lotto di pertinenza, in difformità dal provvedimento abilitativi	€ 2280.00
Opere di manutenzione straordinaria non espressamente indicate	€ 1140.00

CAPITOLO 3 - DISPOSIZIONI GENERALI

SISTEMAZIONI ESTERNE E IMPIANTI SPORTIVI

Per le opere eseguite attinenti sostanziali sistemazioni esterne e per impianti sportivi ad uso privato o pubblico (piscine, campi da tennis, ecc.), non essendo applicabili i parametri precedentemente esposti si considera come valore relativo al profitto conseguito, il costo delle opere eseguite, ritenendo che la proprietà consegua perlomeno un incremento di profitto pari al valore di quanto realizzato.

RIVALUTAZIONE ISTAT

Successivamente all'inizio di ogni anno i valori e i costi precedentemente esposti saranno adeguati, annualmente, con atto della Giunta Comunale, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'I.S.T.A.T.

RATEIZZAZIONE SANZIONI

Le sanzioni determinate con i criteri di cui al presente atto, potranno essere corrisposte, su richiesta dell'interessato, in non più di quattro rate semestrali. La somma rateizzata verrà maggiorata del tasso di interesse legale e dovrà essere garantita da idonea fidejussione/polizza fidejussoria valida fino a disdetta scritta da parte del Comune.

VARIE

Per i casi non riconducibili alla presente disciplina si provvederà al sanzionamento previsto dall'art. 167 del D.Lgs.42/2004 applicando modalità che saranno valutate di volta in volta.