



REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI  
PREVISTE DAL TITOLO VIII DELLA L.R. 03 GENNAIO 2005 N. 1  
(GOVERNO DEL TERRITORIO), DAL D.LGS. 42/04 (CODICE  
URBANI) E DALLA L. 308/04 (TUTELA AMBIENTALE).

*(Approvato con Deliberazione consiliare n. 86 del 27 Settembre 2005)*



## 1 – Quadro di riferimento

La Legge Regionale Toscana 3 Gennaio 2005 n. 1, al Titolo VIII "Sanzioni -Definizioni comuni", prevede, nel rispetto delle norme di principio desunte dalla disciplina nazionale, la applicazione di sanzioni amministrative a determinate fattispecie di abusi edilizi assegnando agli uffici tecnici comunali il compito di determinare l'entità delle sanzioni, generalmente riferite all'aumento del valore venale degli immobili conseguente alla realizzazione delle opere.

La disciplina regionale previgente faceva riferimento, per la determinazione del valore venale, ai criteri di cui alla L.392/78 (legge sull'equo canone), per gli interventi residenziali, mentre non dettava alcuno specifico criterio oggettivo per le altre destinazioni d'uso; nel Comune di Greve in Chianti si erano comunque adottati criteri oggettivi anche per le destinazioni d'uso diverse dalla residenza, stabiliti con Delibera di Giunta Comunale n. 898 del 25.11.1996.

Preso atto che i criteri della Legge 392/78, non sono più applicabili in quanto la legge di riferimento è stata da tempo abrogata si è ritenuto opportuno stabilire nuovi univoci criteri per la determinazione delle sanzioni, che rispondano ai fondamentali criteri di equità, adeguatezza, e semplicità di applicazione.

Considerato poi che il D.Lgs. 42/04 "Codice dei Beni Culturali" ha sostanzialmente confermato, all'art.167, l'impostazione dell'art 15 della L.1497/39, per quanto riguarda le sanzioni amministrative relative ai reati ambientali prevedendo, in caso di realizzazione di opere in assenza della prescritta autorizzazione che *".....il trasgressore è tenuto, secondo che l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica ritenga più opportuno nell'interesse della protezione dei beni indicati nell'articolo 134, alla rimessione in pristino a proprie spese o al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. La somma è determinata previa perizia di stima....."* si è ritenuto opportuno estendere i sopraccitati criteri anche alle sanzioni ambientali.

La scelta più logica è parsa quella di adottare una procedura di calcolo che faccia riferimento ai criteri di valutazione utilizzati dall'Agenzia del Territorio in forza del Decreto Legislativo del 30 Luglio 1999 n. 300 (comma 3 art. 64), che utilizza, al fine di determinare l'incremento di valore degli immobili, i riferimenti stabiliti dall' O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), facilmente reperibili, in via telematica sul relativo sito Internet, e costantemente aggiornati.

L'O.M.I. stabilisce attraverso determinati parametri quali Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Categoria Catastale, un Valore Mercato Minimo e Massimo in riferimento alle singole città, rilevabile attraverso la consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>).

L'incremento di valore conseguente alla esecuzione delle opere in assenza di titolo o in sostanziale difformità da esso è calcolato come differenza tra il valore dell'immobile a seguito dell'intervento, che si equipara al valore massimo stabilito in base ai parametri O.M.I. ed il valore minimo stabilito con i medesimi parametri, ma rettificato mediante coefficienti decrescenti a seconda della consistenza dei lavori abusivamente eseguiti; di conseguenza un intervento di manutenzione straordinaria utilizzerà un moltiplicatore pari a 0,90, per cui il valore iniziale sarà pari al 90% del valore minimo di mercato calcolato dall'O.M.I. per quella zona, mentre un intervento di nuova costruzione avrà un moltiplicatore di 0,10 del valore minimo di mercato calcolato dall'O.M.I. per quella zona, e di conseguenza sarà maggiore l'incremento di valore conseguente all'abuso



commesso.

L'utilizzazione dei valori contenuti nell'O.M.I. al fine di determinare il valore venale di un immobile, deve peraltro intendersi come criterio ordinario di stima applicabile nei confronti di immobili anch'essi definibili come "ordinari"; questo non esclude comunque, che in casi specifici che esulino dalla suddetta ordinarietà, possano essere applicati, su iniziativa dell'Ufficio Tecnico Comunale 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 di mercato dell'immobile oggetto di sanzione.

In considerazione tuttavia delle singole specificità delle sanzioni edilizie ed ambientali si sono comunque elaborati due distinti regolamenti per l'applicazione delle sanzioni amministrative, che pur facendo riferimento ai medesimi criteri per la determinazione dell'incremento di valore conseguente alla realizzazione delle opere, sono diversamente articolati in relazione alle specifiche fattispecie determinate dalle leggi di riferimento.

## **2 - Sanzioni Amministrative di carattere edilizio**

Le fattispecie in cui la sanzione è commisurata al valore venale sono riferite ai seguenti artt.della L.R. 1/05:

**Art. 134 c. 2** "*Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti senza Denuncia di Inizio Attività in totale difformità o con variazioni essenziali come definite dalla lettera d) del comma 2 dell'articolo 79.*"

**Art. 135 c. 1** "*Opere eseguite senza denuncia di inizio dell'attività o in difformità da essa di cui all'articolo 79 comma 1, lettere b), d), e) ed f) e comma 2 lettere a), b), c).*"

**Art. 138 c.1** "*Annullamento del permesso di costruire.*"

**Art. 139, c. 2 e c. 3** "*Opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire nonché per le opere di cui all'art. 79, comma 1, lettera a) e comma 2, lettera d), eseguite in parziale difformità dall'attestazione di conformità.*"

A queste si devono aggiungere le sanzioni forfetarie previste dagli artt:

**Art. 134 c. 3** "*Interventi di Ristrutturazione Edilizia eseguiti senza Denuncia di Inizio Attività, o in totale difformità o con variazioni essenziali, su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04, per i quali non è possibile ottenere l'accertamento, o l'attestazione, di conformità e non è possibile rendere gli interventi conformi alle previsioni degli strumenti della Pianificazione Territoriale e degli atti di Governo del Territorio, per cui è necessario ordinare la rimessa in pristino dell'originario organismo edilizio.*"

**Art. 135 c. 2** "*Opere eseguite senza denuncia di inizio dell'attività o in difformità da essa di cui all'articolo 79 comma 2, lettera c);*"

**Art.140 c. 6** "*Attestazione di conformità in sanatoria per opere in assenza o totale difformità dell'atto abilitante nei casi diversi da quelli di cui all'art. 140 comma 4°.*"

## **3 - Sanzioni Amministrative di carattere ambientale**

Le fattispecie in cui la sanzione è commisurata al valore venale sono riferite ai seguenti articoli:

**Art.167 del D.Lgs. 42/04** "*..... alla rimessione in pristino a proprie spese o al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante*



*la trasgressione. La somma è determinata previa perizia di stima....."*

**Art. 1 c.37 lettera b) L 308/04)** *".....una sanzione pecuniaria aggiuntiva determinata, dall'autorità amministrativa competente all'applicazione della sanzione di cui al precedente numero 1), tra un minimo di tremila euro ed un massimo di cinquantamila euro....."*

***I presenti regolamenti dettagliano le modalità applicative delle singole fattispecie.***

## **A - DISCIPLINA DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PREVISTE DAL TITOLO VIII DELLA L.R. 03 GENNAIO 2005 n. 1**

### **1 - SCOPO DELLA DISCIPLINA**

Scopo della presente Disciplina è stabilire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste dal Titolo VIII della L.R. 1/05 che rispondano a criteri di equità, adeguatezza, e semplicità di applicazione.

### **2- AMBITO DI APPLICAZIONE**

La presente Disciplina è applicabile alle seguenti fattispecie:

**Art. 134 c. 2** *"Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti senza denuncia di inizio attività in totale difformità o con variazioni essenziali come definite dalla lettera d) del comma 2 dell'articolo 79;"*

**Art. 134 c. 3** *"Interventi di Ristrutturazione Edilizia eseguiti senza attestazione di conformità su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04, per i quali non è possibile ottenere l'accertamento, o l'attestazione, di conformità e non è possibile rendere gli interventi conformi alle previsioni degli strumenti della Pianificazione Territoriale e degli atti di Governo del Territorio, per cui è necessario ordinare la rimessa in pristino dell'originario organismo edilizio."*

**Art. 135 c. 1** *"Opere eseguite senza denuncia di inizio dell'attività o in difformità da essa di cui all'articolo 79 comma 1, lettere b), d),e) ed f) e comma 2 lettere a), b), c);"*

**Art. 135 c. 2** *"Opere eseguite senza denuncia di inizio dell'attività o in difformità da essa di cui all'articolo 79 comma 2, lettera c);"*

**Art. 138 c.1** *"Annullamento del permesso di costruire;"*

**Art. 139, c. 2 e c.3** *"Opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire nonché per le opere di cui all'art. 79, comma 1, lettera a) e comma 2, lettera d), eseguite in parziale difformità dall'attestazione di conformità."*

**Art.140 c. 6** *"Attestazione di conformità in sanatoria per opere in assenza o totale difformità dell'atto abilitante nei casi diversi da quelli di cui all'art. 140 comma 4°".*

### **3 – 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 a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

L'importo delle sanzioni forfettarie, è determinato in base ad una griglia, che gradua l'importo della sanzione in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere.

La sanzione minima è quantificata in ogni caso in misura non inferiore a € 516,00.

#### 3.1.2 Parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile

I parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile sono i seguenti:

**Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Valore Mercato (*Minimo e Massimo*)** rilevabili attraverso la consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) e ricavati dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

**Categoria Catastale** con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il N.C.U. in conseguenza degli interventi eseguiti;

**Superficie Convenzionale:** è pari alla Superficie Utile Lorda dell'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 al presente Regolamento, in funzione delle caratteristiche e della destinazione d'uso dell'immobile.

**Coefficiente di rettifica del valore precedente** è il coefficiente da applicare esclusivamente al Valore di Mercato Minimo, in funzione della tipologia di intervento eseguito; decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore iniziale che si assume per definizione come valore di mercato minimo, in base allo stato di conservazione dell'immobile e degli interventi necessari per raggiungere il valore di mercato massimo.

### 3.2 - Determinazione del valore venale

La determinazione del valore venale attuale (ovvero dopo l'esecuzione dell'intervento) e del valore precedente (ovvero prima dell'esecuzione dell'intervento), avviene attraverso la elaborazione dei dati fisici dell'immobile, secondo i parametri indicati al punto precedente, e riassunti nei sottostanti punti 3.2.1 e 3.2.2.

#### 3.2.1 - Valore Venale Attuale

Il Valore Venale Attuale è pari al prodotto fra il *Valore Unitario di Riferimento* attuale (Fonte O.M.I.) e la superficie convenzionale così come risulta a seguito dell'intervento.

##### 3.2.1.1 - Valore Unitario di Riferimento Attuale

Il Valore Unitario di Riferimento Attuale corrisponde al Valore di Mercato Massimo espresso in



€/mq. di superficie lorda in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Microzona, Categoria Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

### **3.2.2. - Valore Venale Precedente all'intervento.**

Il Valore Venale Precedente è pari al prodotto fra il *Valore Unitario di Riferimento* precedente (Fonte O.M.I.) e la superficie convenzionale prima dell'intervento.

#### **3.2.2.1- Valore Unitario di Riferimento Precedente**

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I., è riferito alla data di accertamento dell'abuso, e deve essere rettificato in base ai coefficienti di cui al punto successivo.

#### **3.2.2.2 - Coefficiente di Rettifica del valore precedente**

Nuova Edificazione/Ristr.Urb. coeff. di abbatt. 0,10;

Sostituzione Edilizia coeff. di abbatt. 0,20;

Ristrutturazione Edilizia (Db1, Db2, Db3) coeff. di abbatt. 0,40;

Ristrutturazione Edilizia (Db) coeff. di abbatt. 0,60;

Ristrutturazione Edilizia (Da, Da1, Da2, Da3) coeff. di abbatt. 0,80;

M.S, Restauro e Ris. Conservativo coeff. di abbatt. 0,90;

## **4 . Sanzioni Forfettarie**

Al fine di determinare criteri oggettivi nella applicazione delle sanzioni forfettarie previste dagli artt. 134 comma 3°, 135 comma 2° e 140 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:

### **ART. 134 comma 3°**

Interventi di Ristrutturazione Edilizia eseguiti in assenza, in totale difformità di D.I.A., o variazioni essenziali alla stessa, eseguiti su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04, quando non è possibile ottenere l'accertamento, o l'attestazione, di conformità nè è possibile rendere gli stessi conformi alle previsioni degli strumenti della Pianificazione Territoriale e degli atti di Governo del Territorio, per cui è necessario ordinare la rimessa in pristino dell'originario organismo edilizio, applicando contestualmente una sanzione da €. 5164,58 a €.10329,00.

#### ART. 134 comma 3°

Incremento di Valore

Sanzione



Da	a	
	€.< 5164,57	€. 1033,00
€. 5164,58	€. 10329,14	€. . 1549,00
€. 10329,15	€. 15493,71	€. 2065,00
€. 15493,72	€. 20658,28	€. 2582,00
€. 20658,29	€. 25822,84	€. 3098,00
€. 25822,85	€. 30987,41	€. 3615,00
€. 30987,42	€. 36151,98	€. 4131,00
€. 36151,99	€. 41316,55	€. 4648,00
€. 41316,56	€. 46481,12	€. 5164,00
€. 46481,13	€. 51645,69	€. 5681,00
€. 51645,70	€. 56810,26	€. 6197,00
€. 56810,27	€. 61974,83	€. 6713,00
5. 61974,84	€. 67139,40	€. 7230,00
€. 67139,41	€. 72303,97	€. 7746,00
€. 72303,98	€. 77468,53	€. 8263,00
€. 77468,54	€. 82633,10	€. 8779,00
€. 82633,11	€. 87797,67	€. 9296,00
€. 87797,68	€. 92962,24	€. 9812,00
€. > 92962,25	€. 10329,00	

**ART. 135 comma 2°**

Interventi di Restauro o Risanamento Conservativo eseguiti senza Denuncia di Inizio Attività o in difformità da essa, su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 e su tutti gli immobili per i quali il vigente P.R.G. prevede come massimo intervento ammissibile il Restauro/Risanamento Conservativo, quando non sia possibile ottenere l'accertamento, o l'attestazione, di conformità e non sia parimenti possibile rendere gli interventi conformi alle previsioni degli strumenti della



Pianificazione Territoriale e degli atti di Governo del Territorio, per cui è possibile ordinare la rimessa in pristino dell'originario organismo edilizio applicando contestualmente una sanzione da €. 1033,00 a €. 20670,00.

<u>Incremento di Valore</u>		Sanzione
Da	a	
	€. < 5164,57	€. 1033,00
€. 5164,58	€. 10329,14	€. 3098,00
€. 10329,15	€. 15493,71	€. 4131,00
€. 15493,72	€. 20658,28	€. 5164,00
€. 20658,29	€. 25822,84	€. 6197,00
€. 25822,85	€. 30987,41	€. 7230,00
€. 30987,42	€. 36151,98	€. 8263,00
€. 36151,99	€. 41316,55	€. 9296,00
€. 41316,56	€. 46481,12	€. 10329,00
€. 46481,13	€. 51645,69	€. 11362,00
€. 51645,70	€. 56810,26	€. 12394,00
€. 56810,27	€. 61974,83	€. 13427,00
€. 61974,84	€. 67139,40	€. 14460,00
€. 67139,41	€. 72303,97	€. 15493,00
€. 72303,98	€. 77468,53	€. 16526,00
€. 77468,54	€. 82633,10	€. 17559,00
€. 82633,11	€. 87797,67	€. 18592,00
€. 87797,68	€. 92962,24	€. 19625,00
€. > 92962,25	€. 20670,00	





## ART. 140 comma 6°

Attestazione di conformità in sanatoria per opere in assenza o totale difformità dell'atto abilitante nei casi diversi da quelli di cui all'art. 140 comma 4° per i quali si prevede l'applicazione di una sanzione da €. 516,00 a €.5164,00.

Incremento di Valore		Sanzione
Da	a	
	€. < 10329,14	€. 516,00
€. 10329,14	€. 15493,71	€. 1033,00
€. 15493,71	€. 20658,28	€. 1549,00
€. 20658,28	€. 25822,84	€. 2065,00
€. 25822,84	€. 30987,41	€. 2582,00
€. 30987,41	€. 36151,98	€. 3098,00
€. 36151,98	€. 41316,55	€. 3615,00
€. 41316,55	€. 46481,12	€. 4131,00
€. 46481,12	€. 51645,69	€. 4648,00
€. > 51645,69		€. 5164,00

## 5 – Prospetti di calcolo

Per il calcolo dell'incremento di valore venale dell'immobile si dovrà fare riferimento ai prospetti di calcolo redatti in relazione alle singole destinazioni, allegati alla presente Disciplina ed individuati con le seguenti sigle:

MOD. A/R (immobili ad uso residenziale)

MOD. A/D (immobili ad uso direzionale)

MOD. A/C (immobili ad uso commerciale)



MOD. A/TR (immobili ad uso turistico/ricettivo)

MOD. A/AI (immobili ad uso artigianale/industriale)

MOD. A/A (immobili ad uso agricolo)

## **B -DISCIPLINA PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART 167 D.lgs. 42/04 e L 308/04.**

### **1 - SCOPO DELLA DISCIPLINA**

Scopo della presente Disciplina è stabilire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative di cui agli artt.167 e 181 del D.Lgsl. 42/04 e art. 1 c.37 lettera b) L 308/04.

### **2 - AMBITO DI APPLICAZIONE**

Le fattispecie in cui la sanzione è commisurata al "*profitto conseguito mediante la trasgressione*" e quindi al maggior valore venale che gli immobili assumono per effetto della trasgressione sono riferite ai seguenti articoli:

Art.167 del D.Lgsl. 42/04

Art. 1 c.37 lettera b) L 308/04

Le sanzioni previste dalla presente Disciplina non si applicano invece agli interventi non soggetti alla autorizzazione prescritta dall'articolo 146, e dall'articolo 159 del D.lgs. 42/04, ai sensi dell'art.149 D.lgs.42/04, e cioè:

- a) 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;
- b) 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;
- c) taglio colturale, forestazione, riforestazione, 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.

In attuazione della disciplina di cui al punto precedente non si applicano le sanzioni di cui agli artt.167 e 181 del D.Lgsl. 42/04 e art. 1 c.37 lettera b) L 308/04 anche alle seguenti fattispecie previste all'art. 7, lett. b), c.1.3 del vigente Regolamento Edilizio:

- a) interventi che non comportano modifiche esterne, nonché i progetti degli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici (si considerano tali, tra le altre, le modifiche da eseguirsi su pareti che, seppur esterne, prospettino su spazi scoperti interni all'edificio, od al complesso immobiliare, quali chiostrini, cortili, chiostrine e simili) .....

### **3 – CRITERI E MODALITA' PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI E LA DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE**



### **3.1 - Interventi che la Commissione Comunale per il Paesaggio o la Soprintendenza ha ritenuto incompatibili con i valori paesaggistici che gravano sull'area.**

Nel caso che la Commissione Comunale per il Paesaggio o la Soprintendenza abbiano ritenuto gli interventi realizzati assolutamente incompatibili con i valori paesaggistici che gravano sull'area deve essere notificato al responsabile dell'abuso la comunicazione dei pareri della Commissione Comunale per il Paesaggio e della Soprintendenza ai fini della partecipazione al procedimento prevista dalla L.241/90;

Nel caso in cui manufatti oggetto di sanatoria edilizia, sia ordinaria che straordinaria, vengano valutati negativamente dagli organismi competenti per motivi non sostanziali e comunque modificabili senza alterazioni sostanziali della struttura, il Soggetto competente al rilascio dell'atto di sanatoria, potrà proporre eventuali interventi di adeguamento che non riguardino elementi sostanziali dell'intervento realizzato, attraverso l'apertura di una fase di partecipazione al procedimento ai sensi della legge 241/90, in modo da consentire agli interessati di proporre, entro termini determinati, eventuali interventi di adeguamento, finalizzati a rimuovere i motivi ostativi individuati dai competenti organi, in analogia con il procedimento di adeguamento statico previsto dal comma 5 dell'art. 35 della legge 47/85.

Nel caso che tali proposte siano giudicate efficaci dai medesimi organismi che hanno espresso il precedente parere per eliminare gli elementi di contrasto rilevati, si dovrà predisporre apposita ordinanza che assegni un congruo termine per i lavori di adeguamento e una volta che questi siano stati eseguiti si applicheranno le sanzioni previste dal successivo punto 3)

Nel caso invece che la ulteriore documentazione presentata, non porti elementi innovativi e non sia possibile rendere gli interventi eseguiti in assenza di autorizzazione compatibili con il vincolo ambientale attraverso interventi di adeguamento che non riguardino comunque elementi sostanziali dell'intervento realizzato, si dovrà procedere al diniego dell'istanza ed alla demolizione coattiva secondo i disposti dell' art.167 c. 3 D.lgs. 42/04.

### **3.2 - Interventi, eseguiti in assenza della prescritta autorizzazione, che la Commissione Comunale per il Paesaggio o la Soprintendenza ha ritenuto non compatibili con la disciplina ambientale che grava sull'area, ma che non costituiscono un danno ambientale tale da comportare la necessità della rimessa in pristino e presuppongono quindi l'applicazione di una sanzione pecuniaria equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.**

L'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente). ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

La sanzione minima è quantificata in ogni caso in misura non inferiore a € 516,00.

I parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile sono i seguenti:

**Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Valore Mercato (*Minimo e Massimo*)** rilevabili attraverso la consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) e ricavati dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

**Categoria Catastale** con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il N.C.U. in conseguenza degli interventi eseguiti;



**Superficie Convenzionale:** è pari alla superficie Superficie Utile Lorda dell'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 4 ed allegati al presente Regolamento, in funzione delle caratteristiche e della destinazione d'uso dell'immobile.

**Coefficiente di rettifica del valore precedente** è il coefficiente da applicare esclusivamente al Valore di Mercato Minimo, in funzione della tipologia di intervento eseguito; decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore iniziale che si assume per definizione come valore di mercato minimo, in base allo stato di conservazione dell'immobile e degli interventi necessari per raggiungere il valore di mercato massimo.

### **3.3 - Determinazione del valore venale**

La determinazione del valore venale attuale (ovvero dopo l'esecuzione dell'intervento) e del valore precedente (ovvero prima dell'esecuzione dell'intervento), avviene attraverso la elaborazione dei dati fisici dell'immobile, secondo i parametri indicati al punto precedente, e riassunti nei sottostanti punti 3.2.1 e 3.2.2.

#### **3.3.1 - Valore Venale Attuale**

Il Valore Venale Attuale è pari al prodotto fra il *Valore Unitario di Riferimento* attuale (Fonte O.M.I.) e la superficie convenzionale così come risulta a seguito dell'intervento.

##### **3.3.1.1 - Valore Unitario di Riferimento Attuale**

Il Valore Unitario di Riferimento Attuale corrisponde al Valore di Mercato Massimo espresso in €/mq. di superficie lorda in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Microzona, Categoria Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

##### **3.3.2. - Valore Venale Precedente all'intervento.**

Il Valore Venale Precedente è pari al prodotto fra il *Valore Unitario di Riferimento* precedente (Fonte O.M.I.) e la superficie convenzionale prima dell'intervento.

##### **3.3.2.1- Valore Unitario di Riferimento Precedente**

Il Valore Unitario di Riferimento Precedente corrisponde al Valore di Mercato Minimo espresso in €/mq. di superficie lorda n base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Microzona, Categoria Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I., è riferito alla data di accertamento dell'abuso, e deve essere rettificato in base ai coefficienti di cui al punto successivo

##### **3.3.2.2 - Coefficiente di Rettifica del valore precedente**

Nuova Edificazione/Ristr.Urb. coeff. di abbatt. 0,10;

Sostituzione Edilizia coeff. di abbatt. 0,20;

Ristrutturazione Edilizia (Db1, Db2, Db3) coeff. di abbatt. 0,40;



Ristrutturazione Edilizia (Db) coeff. di abbatt. 0,60;

Ristrutturazione Edilizia (Da, Da1, Da2, Da3) coeff. di abbatt.0,80;

M.S, Restauro e Ris. Conservativo coeff. di abbatt. 0,90;

Detto coefficiente si applica solo per la determinazione del Valore venale dell'immobile precedente alla esecuzione degli interventi sanzionati.

### 3.4 – Prospetti di calcolo

Per il calcolo dell'incremento di valore venale dell'immobile si dovrà fare riferimento ai prospetti di calcolo redatti in relazione alle singole destinazioni ed allegati alla presente Disciplina con le seguenti sigle:

MOD. A/R (immobili ad uso residenziale)

MOD. A/D (immobili ad uso direzionale)

MOD. A/C (immobili ad uso commerciale)

MOD. A/TR (immobili ad uso turistico/ricettivo)

MOD. A/AI (immobili ad uso artigianale/industriale)

MOD. A/A (immobili ad uso agricolo)

### 3.6 - Interventi eseguiti in assenza della prescritta autorizzazione, che la Commissione Comunale per il Paesaggio e la Soprintendenza hanno ritenuto completamente compatibili con la stessa.

In questo caso il profitto conseguito per effetto della trasgressione è valutabile solamente in termini di esecuzione anticipata 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 ad analoghe procedure di sanzionamento 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

<u>Incremento di Valore</u>		Sanzione
Da	a	
€. < 10329,14		€. 516,00
€. 10329,14	€. 15493,71	€. 1033,00
€. 15493,71	€. 20658,28	€. 1549,00



€. 20658,28	€. 25822,84	€. 2065,00
€. 25822,84	€. 30987,41	€. 2582,00
€. 30987,41	€. 36151,98	€. 3098,00
€. 36151,98	€. 41316,55	€. 3615,00
€. 41316,55	€. 46481,12	€. 4131,00
€. 46481,12	€. 51645,69	€. 4648,00
€. > 51645,69		€. 5164,00

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

Ai fini dell'applicazione delle sanzioni forfettarie previste dall'art. 1 c.37 lettera b) L 308/04 si dovrà invece fare riferimento alle sottostante tabella, sempre in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere.

<u>Incremento di Valore</u>		Sanzione
Da	a	
	L. €. < 5000,00	€. 3000,00
€. 5000,01	€. 10000,00	€. 4000,00
€. 10000,01	€. 15000,00	€. 5000,00
€. 15000,01	€. 20000,00	€. 6000,00
€. 20000,01	€. 25000,00	€. 7000,00
€. 25000,01	€. 30000,00	€. 8000,00
€. 30000,01	€. 35000,00	€. 9000,00
€. 35000,01	€. 40000,00	€. 10000,00
€. 40000,01	€. 50000,00	€. 15000,00
€. 50000,01	€. 60000,00	€. 20000,00
€. 60000,01	€. 70000,00	€. 25000,00



€. 70000,01	€. 80000,00	€. 30000,00
€. 80000,01	€. 90000,00	€. 35000,00
€. 90000,01	€. 100000,00	€. 40000,00
Oltre €.100000		€. 50000,00

---

[Modello di calcolo](#) direzionale  
[Modello di calcolo](#) artigianale  
[Modello di calcolo](#) commerciale  
[Modello di calcolo](#) agricolo  
[Modello di calcolo](#) residenziale  
[Modello di calcolo](#) turistico

---