

ALLEGATO 1

RELAZIONE

Regolamento per l'applicazione delle sanzioni previste dal TITOLO VIII della L.R. 03 Gennaio 2005 N. 1, dal D.Lgs. 42/04 e dalla L. 308/04.

Introduzione

La Legge Regionale Toscana 3 Gennaio 2005 n. 1 definisce, nel rispetto delle norme di principio indicate dalla disciplina statale, l'applicazione di sanzioni amministrative per gli abusi edilizi. Il compito di determinare l'entità delle sanzioni, assegnato agli uffici tecnici comunali, in linea generale fa riferimento all'aumento del valore venale degli immobili derivante dalla realizzazione delle opere.

Poiché il D.Lgs. 42/04 - art.167 - "Codice dei Beni Culturali" ha in modo sostanziale ribadito l'impostazione dell'art 15 della L.1497/39¹, per quanto riguarda le sanzioni amministrative relative ai reati ambientali prevedendo, in caso di realizzazione di opere in assenza della prescritta autorizzazione² che il trasgressore, in alternativa alla rimessa in pristino, è tenuto al pagamento di una somma equiparata al danno arrecato, si è ritenuto utile estendere i criteri anche alle sanzioni ambientali.

Il sistema più equilibrato è sembrato quello di avvalersi di una procedura di calcolo che faccia riferimento ai criteri di valutazione utilizzati dall'Agenzia del Territorio per definire l'incremento di valore degli immobili. I valori, in conformità al Decreto Legislativo 30 Luglio 1999 n. 300 (comma 3 art. 64), stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), sono comodamente ricavabili in via telematica sul sito Internet e aggiornati ogni sei mesi.

L'Osservatorio fissa attraverso termini di valutazione quali Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Categoria Catastale, un Valore di Mercato Minimo e Massimo in riferimento ai singoli comuni, consultabile direttamente sul sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>).

Pertanto l'incremento di valore conseguente l'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, assimilato al valore massimo fissato in base ai parametri dell'Osservatorio ed il valore minimo determinato con gli stessi parametri, ma corretto con fattori decrescenti a seconda della categoria delle opere eseguite illegittimamente.

Un intervento di ristrutturazione edilizia userà un moltiplicatore pari a 0,60, per cui il valore iniziale sarà pari al 60% del

¹ art. 15. Indipendentemente dalle sanzioni comminate dal codice penale, chi non ottempera agli obblighi e agli ordini di cui alla presente legge è tenuto, secondo che il ministero dell'educazione nazionale ritenga più opportuno, nell'interesse della protezione delle bellezze naturali e panoramiche, alla demolizione a proprie spese delle opere abusivamente eseguite o al pagamento d'una indennità equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione. Se il trasgressore non provvede alla demolizione entro il termine prefissogli ha facoltà di provvedere d'ufficio il ministero dell'educazione nazionale, per mezzo del prefetto. La nota delle spese è resa esecutoria con provvedimento del ministro ed è riscossa secondo le norme della vigente legge sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello stato. L'indennità di cui al primo comma è determinata dal ministro per l'educazione nazionale in base a perizia degli uffici del genio civile o della milizia forestale assistiti dal regio soprintendente. Se il trasgressore non accetta la misura fissata dal ministro l'indennità è determinata insindacabilmente da un collegio di tre periti da nominarsi uno dal ministro, l'altro dal trasgressore e il terzo dal presidente del tribunale. Le relative spese sono anticipate dal trasgressore. Il provvedimento emesso dal ministro ai sensi del terzo comma di questo articolo è esecutivo quando l'interessato abbia dato la sua adesione in iscritto, o quando entro tre mesi dalla notificazione, egli non abbia aderito né, facendo il prescritto deposito delle spese, abbia dichiarato di voler provocare il giudizio del collegio peritale. Il provvedimento emesso dal ministro in seguito alla pronuncia del collegio dei periti è immediatamente esecutivo. L'indennità, comunque determinata è riscossa nei modi di cui al comma 2/a di questo articolo e affluisce a uno speciale capitolo del bilancio di entrata dello stato.

² ".....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 rimessa 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....."

valore minimo di mercato calcolato dall'Osservatorio per quella zona, mentre un intervento di nuova costruzione avrà un moltiplicatore di 0,10 del valore minimo di mercato per quella zona.

L'uso dei valori dell'Osservatorio, deve tuttavia intendersi come criterio ordinario di stima adattabile per immobili riconoscibili come consueti, abituali, comuni. In casi particolari possono essere applicati metodi diversi, su motivata iniziativa dell'Ufficio Tecnico Comunale o su istanza dell'interessato accompagnata da spiegazioni e da una puntuale e dettagliata perizia di stima, finalizzata a stabilire l'effettivo incremento del valore di mercato dell'immobile oggetto di sanzione.

Si sono preparati due differenti regole per l'applicazione delle sanzioni, che fanno riferimento ai medesimi criteri per la determinazione dell'incremento di valore conseguente alla realizzazione delle opere, ma sono diversamente strutturati in relazione ai diversi casi.

Sanzioni amministrative di tipo edilizio

La sanzione è proporzionata al valore venale con riferimento ai seguenti articoli della legge regionale 1/2005:

Art. 134 c. 2 ³

Art. 135 c. 1 ⁴

Art. 138 c.1 ⁵

Art. 139, c. 2 e c. 3 ⁶

Art. 134 c. 3 ⁷

Art. 135 c. 2 ⁸

³ 2. Qualora, sulla base di preventivo e motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale. La sanzione pecuniaria di cui al presente comma è in ogni caso in misura non inferiore a euro 516,00.

⁴ 1. L'esecuzione di opere di cui all'articolo 79 comma 1, lettere b), d), e) ed f), e comma 2 lettere a), b), c), in assenza di denuncia di inizio dell'attività o in difformità da essa comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a euro 516,00. In caso di denuncia di inizio dell'attività in corso di esecuzione delle medesime opere, presentate prima delle contestazioni di cui ai dell'articolo 129, commi 3 e 4, la sanzione è applicata nella misura minima. La sanzione non è applicabile qualora le opere siano eseguite in assenza di denuncia di inizio dell'attività in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale in base alle normative vigenti.

⁵ 1. In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile la rimozione di vizi riscontrati, il comune applica una sanzione pari al valore venale delle opere abusivamente eseguite valutato dall'ufficio tecnico comunale, e comunque non inferiore ad euro 516,00, salvo che con provvedimento motivato dichiarare che l'opera contrasta con rilevanti interessi pubblici, disponendo la restituzione in pristino in quanto possibile. La valutazione dell'ufficio tecnico è notificata alla parte dal comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

⁶ 2. Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio dalla parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere valutato dall'ufficio tecnico comunale, e comunque in misura non inferiore a euro 516,00.

3. Le sanzioni previste dal presente articolo, per le opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire, si applicano anche alle opere di cui all'articolo 79, comma 1, lettera a), e comma 2, lettera d), eseguite in parziale difformità dall'attestazione di conformità.

⁷ 3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio e incidano sui beni oggetto di tutela, 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 del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.033,00 a euro 10.329,00.

Art.140 c. 6⁹

Sanzioni amministrative di tipo ambientale

La sanzione è proporzionata al valore venale con riferimento ai seguenti articoli:

Art.167 del D.Lgs. 42/04

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

Il Responsabile del Settore Assetto del Territorio

Arch. Antonino Gandolfo

⁸ 2. Quando le opere realizzate senza denuncia di inizio dell'attività o in difformità da essa consistano in interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 79, comma 2, lettera c), eseguiti su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché da altre norme urbanistiche vigenti e incidano su beni oggetto di tutela, l'autorità competente della tutela del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del contravventore ed irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.033,00 a euro 20.670,00.

⁹ 6. L'attestazione di conformità in sanatoria è rilasciata dal comune entro sessanta giorni dalla presentazione della relativa domanda, fatta salva l'applicazione dell'articolo 82, comma 3, ed è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa per gli interventi diversi da quelli di cui al comma 4, di una somma determinata dal comune stesso da euro 516,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

ALLEGATO 2

Regolamento per l'applicazione delle sanzioni previste dal TITOLO VIII della L.R. 03 Gennaio 2005 N. 1, dal D.Lgs. 42/04 e dalla L. 308/04

Capo I

NORME PER L' APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PREVISTE DAL TITOLO VIII DELLA L.R. 03 GENNAIO 2005 n. 1

1. SCOPO

Il principale fine è stabilire indicazioni concrete ed obiettive per la definizione delle sanzioni amministrative di tipo edilizio, previste dal Titolo VIII della L.R. 1/05 e rispondenti principi di imparzialità, adeguatezza, e chiarezza di attuazione.

2. AMBITO DI APPLICAZIONE

La presente Disciplina è applicabile ai seguenti casi:

Art. 134 c. 2

Art. 134 c. 3

Art. 135 c. 1

Art. 135 c. 2

Art. 138 c.1

Art. 139, c. 2 e c.3

Art.140 c. 6

3. CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE DEI BENI IMMOBILI TRASFORMATI CON OPERE ABUSIVE

Principi generali

L'aumento di valore venale dell'immobile derivante dalla realizzazione di opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile trasformato (Valore Attuale) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Originario), con riferimento al tempo di accertamento dell'abuso.

L'importo delle sanzioni forfettarie, è determinato in base ad una tabella, che aumenta gradualmente l'importo della sanzione proporzionalmente all'aumento del valore venale dell'immobile abusivamente trasformato.

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

Termini di valutazione per determinare il valore venale dell'immobile

Il valore venale dell'immobile si determina con riferimento ai seguenti parametri:

Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Valore Mercato desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare rilevabili attraverso la consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>)

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

Superficie convenzionale: la superficie Superficie Utile Lorda dell'unità immobiliare, o porzione interessata dalle opere oggetto di sanzione. E' corretta in base ai parametri descritti nei modelli di calcolo MOD. R (immobili ad uso residenziale) - MOD. D (immobili ad uso direzionale) - MOD. C (immobili ad uso commerciale) - MOD. TR (immobili ad uso turistico/ricettivo) - MOD. AI (immobili ad uso artigianale/industriale) - MOD. A (immobili ad uso agricolo).

Coefficiente di rettifica del valore originario: 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.

Definizione del valore venale

La definizione del valore venale attuale (cioè dopo l'esecuzione dell'intervento) e del valore originario (ossia prima dell'esecuzione dell'intervento), avviene attraverso la elaborazione dei dati quantitativi dell'immobile, secondo i coefficienti indicati al punto precedente.

Valore Venale Attuale

Il Valore Venale Attuale è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento attuale (Fonte Osservatorio) e la superficie convenzionale modificata a seguito delle opere abusive.

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 al Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Microzona, Categoria Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile. I dati, rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. sono riferiti alla data di accertamento dell'abuso.

Valore Venale Originario

Il Valore Venale originario è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento Originario (Fonte Osservatorio) e la superficie convenzionale prima dell'intervento.

Valore Unitario di Riferimento Originario

Il Valore Unitario di Riferimento Precedente corrisponde al Valore di Mercato Minimo espresso in €/mq di superficie lorda in base al 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'Osservatorio, è riferito alla data di accertamento dell'abuso, e deve essere rettificato in base ai coefficienti di cui al punto successivo

Coefficiente di Rettifica del valore originario

Nuova Edificazione → fattore di riduzione 0,10;

Ristrutturazione Urbanistica → fattore di riduzione 0,10;

Sostituzione Edilizia → fattore di riduzione 0,20;

Ristrutturazione Edilizia d)¹⁰ → fattore di riduzione 0,60;

Ristrutturazione Edilizia 1)¹¹ → fattore di riduzione 0,25;

Ristrutturazione Edilizia 2)¹² → fattore di riduzione 0,30;

Ristrutturazione Edilizia 3)¹³ → fattore di riduzione 0,35;

Manutenzione straordinaria → fattore di riduzione 0,90;

Restauro e Risanamento Conservativo → fattore di riduzione 0,90.

Sanzioni Forfettarie

L'importo delle sanzioni forfettarie di cui agli articoli. 134 comma 3°, 135 comma 2° e 140 comma 6°, saranno determinate con apposita deliberazione di Giunta

Prospetti di calcolo

Per determinare l'incremento di valore venale dell'immobile si dovrà fare riferimento ai prospetti di calcolo allegati al presente regolamento che riportano i coefficienti differenziati per tipologie e destinazioni d'uso.

MOD. R (immobili ad uso residenziale)

MOD. D (immobili ad uso direzionale)

MOD. C (immobili ad uso commerciale)

MOD. TR (immobili ad uso turistico/ricettivo)

MOD. AI (immobili ad uso artigianale/industriale)

MOD. A (immobili ad uso agricolo)

¹⁰ d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; *art. 79- legge regione toscana 1/2005.*

¹¹ 1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di cui all'articolo 52 ovvero dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; *art. 79- legge regione toscana 1/2005.*

¹² 2) la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza; *art. 79- legge regione toscana 1/2005.*

¹³ 3) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile; *art. 79- legge regione toscana 1/2005.*

Capo II

CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART 167 D. Lgs. 42/04 e L 308/04

4. SCOPO

Il principale fine è stabilire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative di cui agli artt.167¹⁴ e 181¹⁵ del D.Lgs. 42/04 e art. 1 c.37 lettera b) L 308/04¹⁶.

¹⁴ 1. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4.
2. Con l'ordine di rimessione in pristino è assegnato al trasgressore un termine per provvedere.
3. In caso di inottemperanza, l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica provvede d'ufficio per mezzo del prefetto e rende esecutoria la nota delle spese. Laddove l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica non provveda d'ufficio, il direttore regionale competente, su richiesta della medesima autorità amministrativa ovvero, decorsi centottanta giorni dall'accertamento dell'illecito, previa diffida alla suddetta autorità competente a provvedervi nei successivi trenta giorni, procede alla demolizione avvalendosi dell'apposito servizio tecnico-operativo del Ministero, ovvero delle modalità previste dall'articolo 41 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a seguito di apposita convenzione che può essere stipulata d'intesa tra il Ministero e il Ministero della difesa. *(articolo così modificato dall'articolo 3, del D.lg. n. 63 del 2008)*
a) all'articolo 167, comma 3, secondo periodo, le parole: «procede alla demolizione avvalendosi delle modalità operative» sono sostituite dalle seguenti: «procede alla demolizione avvalendosi dell'apposito servizio tecnico-operativo del Ministero, ovvero delle modalità» e le parole: «Ministero per i beni e le attività culturali» sono sostituite dalla seguente: «Ministero»;
4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, 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. 380/2001.
5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. 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. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1 – quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma.
6. Le somme riscosse per effetto dell'applicazione del comma 5, nonché per effetto dell'articolo 1, comma 37, lettera b), n. 1), della legge 15/12/2004, n. 308, sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessa in pristino di cui al comma 1, anche per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradati o interessati dalla rimessa in pristino. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della rimessa in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.

¹⁵ 1. Chiunque, senza la prescritta autorizzazione o in difformità di essa, esegue lavori di qualsiasi genere su beni paesaggistici è punito con le pene previste dell'articolo 44, lettera c), del D.P.R. 380/2001.
1-bis. La pena è della reclusione da uno a quattro anni qualora i lavori di cui al comma 1:
a) ricadano su immobili od aree che, per le loro caratteristiche paesaggistiche, siano stati dichiarati di notevole interesse pubblico con apposito provvedimento emanato in epoca antecedente alla realizzazione dei lavori;
(lettera così modificata dall'articolo 28 del D.lg. n. 157 del 2006)
b) ricadano su immobili od aree tutelati per legge ai sensi dell'articolo 142 ed abbiano comportato un aumento dei manufatti superiore al trenta per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento della medesima superiore a settecentocinquanta metri cubi, ovvero ancora abbiano comportato una nuova costruzione con una volumetria superiore ai mille metri cubi.
1-ter. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'articolo 167, qualora l'autorità amministrativa competente accerti la compatibilità paesaggistica secondo le procedure di cui al comma 1-quater, la disposizione di cui al comma 1 non si applica:
(alinea così modificato dall'articolo 28 del D.lg. n. 157 del 2006)
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 configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001.
1-quater. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 1-ter presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni.
1-quinquies. La rimessa in pristino delle aree o degli immobili soggetti a vincoli paesaggistici, da parte del trasgressore, prima che venga disposta d'ufficio dall'autorità amministrativa, e comunque prima che intervenga la condanna, estingue il reato di cui al comma 1. *(i commi 1-bis, 1-ter, 1-quater e 1-quinquies sono stati introdotti dall'articolo 1, comma 36, legge n. 308 del 2004)*

5. AMBITO DI APPLICAZIONE

La sanzione è commisurata al "*profitto conseguito mediante la trasgressione*" e quindi al maggior valore venale che gli immobili assumono per effetto della inosservanza secondo i seguenti articoli:

Art.167 del D.Lgs. 42/04

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

Le sanzioni non si applicano invece agli interventi non soggetti alla autorizzazione prescritta dall'articolo 146¹⁷, e dall'articolo 159¹⁸ del D.lgs. 42/04, ai sensi dell'art.149¹⁹ D.lgs.42/04. Vale a dire:

2. Con la sentenza di condanna viene ordinata la rimessa in pristino dello stato dei luoghi a spese del condannato. Copia della sentenza è trasmessa alla regione ed al comune nel cui territorio è stata commessa la violazione.

¹⁶ 37. Per i lavori compiuti su beni paesaggistici entro e non oltre il 30 settembre 2004 senza la prescritta autorizzazione o in difformità da essa, l'accertamento di compatibilità paesaggistica dei lavori effettivamente eseguiti, anche rispetto all'autorizzazione eventualmente rilasciata, comporta l'estinzione del reato di cui all'articolo 181 del decreto legislativo n. 42 del 2004, e di ogni altro reato in materia paesaggistica alle seguenti condizioni:

a) che le tipologie edilizie realizzate e i materiali utilizzati, anche se diversi da quelli indicati nell'eventuale autorizzazione, rientrino fra quelli previsti e assentiti dagli strumenti di pianificazione paesaggistica, ove vigenti, o, altrimenti, siano giudicati compatibili con il contesto paesaggistico;

b) che i trasgressori abbiano previamente pagato:

1) la sanzione pecuniaria di cui all'articolo 167 del decreto legislativo n. 42 del 2004, maggiorata da un terzo alla metà;

2) 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.

¹⁷ 1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini dell'articolo 142, o in base alla legge, a termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157, non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

2. I soggetti di cui al comma 1 hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione.

3. La documentazione a corredo del progetto è preordinata alla verifica della compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato. Essa è individuata, su proposta del Ministro, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, d'intesa con la Conferenza Stato-Regioni, e può essere aggiornata o integrata con il medesimo procedimento.

4. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi. L'autorizzazione è valida per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione.

5. Sull'istanza di autorizzazione paesaggistica si pronuncia la regione, dopo avere acquisito il parere vincolante del soprintendente in relazione agli interventi da eseguirsi su immobili ed aree sottoposti a tutela dalla legge o in base alla legge, ai sensi del comma 1, salvo quanto disposto all'articolo 143, commi 4 e 5. Il parere del Soprintendente, all'esito dell'approvazione delle prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici tutelati, predisposte ai sensi degli articoli 140, comma 2, 141, comma 1, 141-bis e 143, comma 3, lettere b), c) e d), nonché della positiva verifica da parte del Ministero su richiesta della regione interessata dell'avvenuto adeguamento degli strumenti urbanistici, assume natura obbligatoria non vincolante.

6. La regione esercita la funzione autorizzatoria in materia di paesaggio avvalendosi di propri uffici dotati di adeguate competenze tecnico-scientifiche e idonee risorse strumentali. Può tuttavia delegarne l'esercizio, per i rispettivi territori, a province, a forme associative e di cooperazione fra enti locali come definite dalle vigenti disposizioni sull'ordinamento degli enti locali, ovvero a comuni, purché gli enti destinatari della delega dispongano di strutture in grado di assicurare un adeguato livello di competenze tecnico-scientifiche nonché di garantire la differenziazione tra attività di tutela paesaggistica ed esercizio di funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia.

7. L'amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, ricevuta l'istanza dell'interessato, verifica se ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'articolo 149, comma 1, alla stregua dei criteri fissati ai sensi degli articoli 140, comma 2, 141, comma 1, 141-bis e 143, comma 3 lettere b), c) e d). Qualora detti presupposti non ricorrano, l'amministrazione verifica se l'istanza stessa sia corredata della documentazione di cui al comma 3, provvedendo, ove necessario, a richiedere le opportune integrazioni e a svolgere gli accertamenti del caso. Entro quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza, l'amministrazione effettua gli accertamenti circa la conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico e nei piani paesaggistici e trasmette al soprintendente la documentazione presentata dall'interessato, accompagnandola con una relazione tecnica illustrativa nonché dando comunicazione all'interessato dell'inizio del procedimento ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di procedimento amministrativo.

8. Il soprintendente rende il parere di cui al comma 5, limitatamente alla compatibilità paesaggistica del progettato intervento nel suo complesso ed alla conformità dello stesso alle disposizioni contenute nel piano paesaggistico ovvero alla specifica disciplina di cui all'articolo 140, comma 2, entro il termine di quarantacinque giorni dalla ricezione degli atti. Entro venti giorni dalla ricezione del parere, l'amministrazione rilascia l'autorizzazione ad esso conforme oppure comunica agli interessati il preavviso di provvedimento negativo ai sensi dell'articolo 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

9. Decorso inutilmente il termine di cui al primo periodo del comma 8 senza che il soprintendente abbia reso il prescritto parere, l'amministrazione competente può indire una conferenza di servizi, alla quale il soprintendente partecipa o fa pervenire il parere scritto. La conferenza si pronuncia entro il termine perentorio di quindici giorni. In ogni caso, decorsi sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente, l'amministrazione competente provvede sulla domanda di autorizzazione. Con regolamento da emanarsi ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, entro il 31 dicembre 2008, su proposta del Ministro d'intesa con la

Conferenza unificata, salvo quanto previsto dall'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono stabilite procedure semplificate per il rilascio dell'autorizzazione in relazione ad interventi di lieve entità in base a criteri di snellimento e concentrazione dei procedimenti, ferme, comunque, le esclusioni di cui agli articoli 19, comma 1 e 20, comma 4 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni.

10. Decorso inutilmente il termine indicato all'ultimo periodo del comma 8 senza che l'amministrazione si sia pronunciata, l'interessato può richiedere l'autorizzazione in via sostitutiva alla regione, che vi provvede, anche mediante un commissario ad acta, entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta. Qualora la regione non abbia delegato gli enti indicati al comma 6 al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, e sia essa stessa inadempiente, la richiesta del rilascio in via sostitutiva è presentata al soprintendente.

11. L'autorizzazione paesaggistica diventa efficace decorsi trenta giorni dal suo rilascio ed è trasmessa, senza indugio, alla soprintendenza che ha reso il parere nel corso del procedimento, nonché, unitamente allo stesso parere, alla regione ovvero agli altri enti pubblici territoriali interessati e, ove esistente, all'ente parco nel cui territorio si trova l'immobile o l'area sottoposti al vincolo.

12. L'autorizzazione paesaggistica è impugnabile, con ricorso al tribunale amministrativo regionale o con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, dalle associazioni portatrici di interessi diffusi individuate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di ambiente e danno ambientale, e da qualsiasi altro soggetto pubblico o privato che ne abbia interesse. Le sentenze e le ordinanze del Tribunale amministrativo regionale possono essere appellate dai medesimi soggetti, anche se non abbiano proposto ricorso di primo grado.

13. Presso ogni amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è istituito un elenco delle autorizzazioni rilasciate, aggiornato almeno ogni trenta giorni e liberamente consultabile, anche per via telematica, in cui è indicata la data di rilascio di ciascuna autorizzazione, con la annotazione sintetica del relativo oggetto. Copia dell'elenco è trasmessa trimestralmente alla regione e alla soprintendenza, ai fini dell'esercizio delle funzioni di vigilanza.

14. Le disposizioni dei commi da 1 a 13 si applicano anche alle istanze concernenti le attività di coltivazione di cave e torbiere incidenti sui beni di cui all'articolo 134, ferme restando anche le competenze del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d), della legge 8 luglio 1986, n. 349.

15. Le disposizioni dei commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 13 non si applicano alle autorizzazioni per le attività minerarie di ricerca ed estrazione. Per tali attività restano ferme le potestà del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, ai sensi della normativa in materia, che sono esercitate tenendo conto delle valutazioni espresse, per quanto attiene ai profili paesaggistici, dal soprintendente competente. Il soprintendente si pronuncia entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta, corredata della necessaria documentazione tecnica, da parte del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare.

16. Dall'attuazione del presente articolo non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

18

1. Fino al 31 dicembre 2009 il procedimento rivolto al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è disciplinato secondo il regime transitorio di cui al presente articolo. La disciplina dettata al capo IV si applica anche ai procedimenti di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica che alla data del 31 dicembre 2009 non si siano ancora conclusi con l'emanazione della relativa autorizzazione o approvazione. Entro tale data le regioni provvedono a verificare la sussistenza, nei soggetti delegati all'esercizio della funzione autorizzatoria in materia di paesaggio, dei requisiti di organizzazione e di competenza tecnico-scientifica stabiliti dall'articolo 146, comma 6, apportando le eventuali necessarie modificazioni all'assetto della funzione delegata. Il mancato adempimento, da parte delle regioni, di quanto prescritto al precedente periodo determina la decadenza delle deleghe in essere alla data del 31 dicembre 2009.

(comma così modificato dall'articolo 38, comma 1, legge n. 14 del 2009)

(termini così differiti dall'articolo 23, comma 6, legge n. 102 del 2009)

2. L'amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione dà immediata comunicazione alla soprintendenza delle autorizzazioni rilasciate, trasmettendo la documentazione prodotta dall'interessato nonché le risultanze degli accertamenti eventualmente esperiti. La comunicazione è inviata contestualmente agli interessati, per i quali costituisce avviso di inizio di procedimento, ai sensi e per gli effetti della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nella comunicazione alla soprintendenza l'Autorità competente al rilascio dell'autorizzazione attesta di avere eseguito il contestuale invio agli interessati. L'autorizzazione è rilasciata o negata entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla relativa richiesta e costituisce comunque atto autonomo e presupposto della concessione edilizia o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio. I lavori non possono essere iniziati in difetto di essa. In caso di richiesta di integrazione documentale o di accertamenti il termine è sospeso per una sola volta fino alla data di ricezione della documentazione richiesta ovvero fino alla data di effettuazione degli accertamenti.

3. La soprintendenza, se ritiene l'autorizzazione non conforme alle prescrizioni di tutela del paesaggio, dettate ai sensi del presente titolo, può annullarla, con provvedimento motivato, entro i sessanta giorni successivi alla ricezione della relativa, completa documentazione. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 6, comma 6-bis, del regolamento di cui al decreto del Ministro per i beni culturali e ambientali 13 giugno 1994, n. 495.

4. Decorso il termine di sessanta giorni dalla richiesta di autorizzazione è data facoltà agli interessati di richiedere l'autorizzazione stessa alla soprintendenza, che si pronuncia entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricevimento. La richiesta, corredata dalla documentazione prescritta, è presentata alla soprintendenza e ne è data comunicazione alla amministrazione competente. In caso di richiesta di integrazione documentale o di accertamenti, il termine è sospeso per una sola volta fino alla data di ricezione della documentazione richiesta ovvero fino alla data di effettuazione degli accertamenti. 5. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 146, commi 1, 2 e 4.

6. I procedimenti di conformazione ed adeguamento degli strumenti urbanistici alle previsioni della pianificazione paesaggistica redatta a termini dell'articolo 143 o adeguata a termini dell'articolo 156, che alla data del 1° giugno 2008 non si siano ancora conclusi, sono regolati ai sensi dell'articolo 145, commi 3, 4 e 5.

7. Per i beni che alla data del 1° giugno 2008 siano oggetto di provvedimenti adottati ai sensi dell'articolo 1-quinquies del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito con modificazioni nella legge 8 agosto 1985, n. 431, e pubblicati nella Gazzetta Ufficiale in data anteriore al 6 settembre 1985, l'autorizzazione può essere concessa solo dopo l'adozione dei provvedimenti integrativi di cui all'articolo 141-bis.

8. Sono fatti salvi gli atti, anche endoprocedimentali, ed i provvedimenti adottati dalla data di entrata in vigore del decreto legislativo 26 marzo 2008, n. 63, fino alla data di entrata in vigore della presente disposizione, in applicazione dell'articolo 159 del presente codice, nel testo vigente anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto legislativo 26 marzo 2008, n. 63. 9. Nei confronti delle autorizzazioni paesaggistiche adottate dopo la data di entrata in vigore del decreto legislativo 26 marzo 2008, n. 63, e prima della data di entrata in vigore della presente disposizione, la soprintendenza, qualora non abbia già esercitato il potere di annullamento, può esercitare detto potere, ai sensi dei precedenti commi 2 e 3, entro i trenta giorni decorrenti dalla data di entrata in vigore della presente disposizione; qualora l'autorizzazione, corredata dalla relativa documentazione, sia stata rinviata dalla soprintendenza all'Autorità competente al rilascio dell'autorizzazione ai fini dell'applicazione dell'articolo 146, il predetto termine decorre dalla data in cui viene nuovamente trasmessa alla soprintendenza.

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.

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

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

Quando la Commissione Comunale per il Paesaggio o la Soprintendenza abbiano ritenuto gli interventi realizzati incompatibili con i valori paesaggistici dell'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.

Al fine di rimuovere l'incompatibilità è consentito, al responsabile dell'abuso, proporre possibili interventi di adeguamento.

Qualora tali proposte siano giudicate efficaci per eliminare gli elementi di contrasto rilevati, si dovrà predisporre apposita ordinanza che assegni un appropriato termine per i lavori di adeguamento e una volta che questi siano stati eseguiti si applicheranno le sanzioni di seguito descritte.

Nel caso invece che 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 alla demolizione coattiva secondo i disposti dell' art.167 c. 3 D.lgs. 42/04.

Interventi, eseguiti in assenza della prescritta autorizzazione, che la Commissione Comunale per il Paesaggio o la Soprintendenza hanno ritenuto non compatibili con la disciplina ambientale dell'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 Originario), con riferimento alla data di accertamento dell'abuso.

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

¹⁹ 1. Fatta salva l'applicazione dell'[articolo 143, comma 4, lettera b\)](#) e dell'[articolo 156, comma 4](#), non è comunque richiesta l'autorizzazione prescritta dall'[articolo 146](#), dall'[articolo 147](#) e dall'[articolo 159](#):

a) per 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;

b) per 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;

c) per 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.

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

Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Valore Mercato rilevabili attraverso la consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) e ricavati dagli studi condotti dall'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 alla porzione interessata dalle opere oggetto di sanzione. E' corretta in base ai parametri descritti nei modelli di calcolo MOD. R (immobili ad uso residenziale) - MOD. D (immobili ad uso direzionale) - MOD. C (immobili ad uso commerciale) - MOD. TR (immobili ad uso turistico/ricettivo) - MOD. AI (immobili ad uso artigianale/industriale) - MOD. A (immobili ad uso agricolo).

Coefficiente di rettifica del valore originario: 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.

Definizione del valore venale

La definizione del valore venale attuale (cioè dopo l'esecuzione dell'intervento) e del valore originario (ovvero prima dell'esecuzione dell'intervento), avviene attraverso la elaborazione dei dati quantitativi dell'immobile, secondo i parametri indicati al punto precedente.

Valore Venale Originario

Il Valore Venale originario è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento attuale (Fonte Osservatorio) e la superficie convenzionale modificata a seguito delle opere abusive.

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 al 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'Osservatorio con riferimento alla data di accertamento dell'abuso.

Valore Venale Originario

Il Valore Venale originario è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento originario (Fonte Osservatorio) e la superficie convenzionale prima dell'intervento.

Valore Unitario di Riferimento Originario

Il Valore Unitario di Riferimento Precedente corrisponde al Valore di Mercato Minimo espresso in €/mq di superficie lorda in base al 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'Osservatorio, è riferito alla data di accertamento dell'abuso, e deve essere rettificato in base ai coefficienti di cui al punto successivo.

Coefficiente di Rettifica del valore Originario

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

Nuova Edificazione → fattore di riduzione 0,10;

Ristrutturazione Urbanistica → fattore di riduzione 0,10;

Sostituzione Edilizia → fattore di riduzione 0,20;

Ristrutturazione Edilizia d)²⁰ → fattore di riduzione 0,60;
Ristrutturazione Edilizia 1)²¹ → fattore di riduzione 0,25;
Ristrutturazione Edilizia 2)²² → fattore di riduzione 0,30;
Ristrutturazione Edilizia 3)²³ → fattore di riduzione 0,35;
Manutenzione straordinaria → fattore di riduzione 0,90;
Restauro e Risanamento Conservativo → fattore di riduzione 0,90;

Prospetti di calcolo

Per determinare l'incremento di valore venale dell'immobile si dovrà fare riferimento ai prospetti di calcolo allegati.

mod. R (immobili ad uso residenziale)

mod. D (immobili ad uso direzionale)

mod. C (immobili ad uso commerciale)

mod. TR (immobili ad uso turistico/ricettivo)

mod. AI (immobili ad uso artigianale/industriale)

mod. A (immobili ad uso agricolo)

Interventi eseguiti in assenza della prescritta autorizzazione, che la Commissione Comunale per il Paesaggio e la Soprintendenza hanno ritenuto completamente compatibili con la tutela del bene.

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 e edilizio che sotto il profilo ambientale. Pertanto il profitto conseguito è valutato, in analogia alle procedure sanzionative dell'attività edilizia, i cui importi saranno determinate con apposita deliberazione di Giunta.

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

Le sanzioni saranno determinate con apposita delibera di Giunta.

²⁰ d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; *art. 79- legge regione toscana 1/2005.*

²¹ 1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di cui all'articolo 52 ovvero dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; *art. 79- legge regione toscana 1/2005.*

²² 2) la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza; *art. 79- legge regione toscana 1/2005.*

²³ 3) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile; *art. 79- legge regione toscana 1/2005.*

ALLEGATO 3

MODULISTICA ALLEGATA AL

**Regolamento per l'applicazione delle sanzioni previste dal
TITOLO VIII della L.R. 03 Gennaio 2005 N. 1, dal D.Lgs. 42/04 e dalla L. 308/04.**