**CRITERI PER L’APPLICAZIONE DELLE**

**SANZIONI DI CUI ALL’ART. 167 DEL**

**DECRETO LEGISLATIVO N.42/2004**

**INDICE**

**PREMESSA**

**CAPITOLO 1**

**FASI DEL PROCEDIMENTO**

1. **Determinazione importo sanzione pecuniaria.**

**CAPITOLO 2**

**CRITERI DI CALCOLO DELLA SANZIONE PECUNIARIA**

**DANNO ARRECATO ALL’AMBIENTE**

* 1. **Profitto conseguito.**

**2.2.Valore venale per la perizia di stima.**

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

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

**2.5.Coefficienti correttivi dei valori medi di mercato al mq. relativi allo stato di vetusta’.**

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

**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 degliobblighi 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’applicazionedelle 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.

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 novanta 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

- 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.

Con il Regolamento Regionale 39R del 24.07.2018, i materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi, recepito nel Regolamento Edilizio vigente, si è potuto dare definizione di superfici e volumi.

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 Porto Azzurro , in quanto sottoposto a vincolo paesaggistico (sanzione demolitoria o sanzione pecuniaria).

**CAPITOLO 1 - FASI DEL PROCEDIMENTO**

**1. DETERMINAZIONE IMPORTO SANZIONE PECUNIARIA**

L’art. 167 del D.LGS. 42/2004 dispone che qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore sia 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 tecnico incaricato e verificato da parte dell’Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica, che provvederà a emettere provvedimento di applicazione della sanzione pecuniaria.

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

**2.1. DANNO ARRECATO ALL’AMBIENTE**

Il provvedimento 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.

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.

**2.2. 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.

**2.3. VALORE VENALE PER LA PERIZIA DI STIMA**

Ai fini della determinazione del valore venale dell’opera abusiva, il tecnico incaricato 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 e l’Ufficio ne validerà l’entità.

**2.4. 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

**2.5. 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

**2.6. 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.

**2.7. COSTO DI COSTRUZIONE**

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

**2.8. 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 ( cad) | **€ 1.500,00** |
| **Rifacimento** e realizzazione di pavimenti e  rivestimenti esterni | **€ 1.500,00** |
| **Manutenzione straordinaria del** manto di  copertura | **€ 1.500,00** |
| **Modeste variazioni di sagoma** senza aumenti  delle superfici e dei volumi | **€ 2.500,00** |
| **Realizzazione di elementi di arredo esterno**,  quali pergolati, forno barbecue, ecc.. ( cad) | **€ 1.500,00** |
| **Muri di recinzione** e muri di sostegno h fino a 3  ml | **€/m 150,00** |
| **Muri di recinzione** e muri di sostegno h>3 ml | **€/m 300,00** |
| **Rifacimento o installazione** di impianti di  riscaldamento o raffreddamento – | **€ 1.000,00** |
| **Rifacimento o installazione** di impianti di  ascensore o montacarichi se esterni  all’immobile - volumi tecnici di modeste  dimensioni | **€ 1.500,00** |
| **Rifacimento o installazione** di impianti di  accumulo o sollevamento idrico, impianti  idraulici, canalizzazioni e fognature | **€ 1.000,00** |
| **Consolidamento delle strutture di fondazione** o  di elevazione e rifacimento parziale di murature | **€ 1.000,00** |
| **Costruzione di vespai** o scannafossi | **€ 1.500,00** |
| **Costruzione di canne fumarie** esterne | **€ 1.000,00** |
| **Modifica alle dimensioni di aperture e**  **apertura di nuove finestre** – per ogni unità  immobiliare  Piccole terrazze di servizio e pensiline in aggetto  per ogni unità immobiliare | **€ 2.500,00** |
| **Interventi nelle parti comuni** degli edifici con  alterazioni esterne | **€ 1.000,00** |
| **Movimenti di terra** con conseguente  alterazione dell’originario piano di campagna  Fino a 3 mc.  Da 3mc. a 6 mc.  Fino a 10 mc.  Oltre 10 mc. | **€ 1.000,00**  **€ 1.500,00**  **€ 2.500,00**  **€ 4.500,00** |
| **Scale esterne** | **€ 1.500,00** |
| **Strade d’accesso** pertinenziali | **€ 1.500,00** |
| **Tagli boschivi** soggetti ad autorizzazione ex  art.146 D.Lgs.42/2004.  Ogni ha ( o frazione) | **€ 3.000,00** |
| **Abbattimento di alberi d'alto fusto** con valenza  paesaggistica, ad albero | **€ 1.500,00** |
| **Taglio di macchia mediterranea**.  Ogni ha (o frazione) | **€ 3.000,00** |
| **Modesta traslazione** (entro mt.5) della  posizione del fabbricato, nell’ambito del lotto di  pertinenza, in difformità dal provvedimento  abilitativi | **€ 2.500,00** |
| **Opere di manutenzione straordinaria non**  **espressamente indicate** | **€ 1.500,00** |

**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, secondo il prospetto di rateizzazione degli oneri di urbanizzazione di cui alla DCC 44/2016 e ss.mm.ii.

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 sanziona mento previsto dall’art. 167 del D.Lgs.42/2004 applicando modalità che saranno valutate di volta in volta.