

COMUNE DI CHIANCIANO TERME

Provincia di Siena



REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

-Allegato 1 -

**Regolamento per l'applicazione delle
sanzioni in materia edilizia e paesaggistica**

APPROVAZIONE

Delibera Consiglio Comunale n. 6 del 16.02.2021

Indice generale

Parte I - Regolamento per l'applicazione delle sanzioni previste dal titolo VII – Capo II della L.R. 65/2014.....	3
Art. 1 - Oggetto e ambito di applicazione della Parte I del regolamento.....	3
Art. 2 - Criteri e modalità per la determinazione dell'aumento di valore venale	3
2.1 Criteri generali	3
2.2 Parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile	4
2.3 Determinazione del valore venale	4
2.4 Valore Venale Attuale - Valore Unitario di riferimento	4
2.5 Valore Venale Precedente all'intervento - Valore Unitario di Riferimento	4
2.6 Coefficiente di rettifica (a) del Valore Precedente	4
Art. 3 - Calcolo dell'aumento del Valore Venale	5
Art. 4 - Sanzioni forfettarie	5
Art. 5 - Prospetti di calcolo per l'incremento del Valore Venale	7
Art. 6 - Definizione modalità operative per l'applicazione delle sanzioni ai sensi dell'art. 206 bis della L.R. 65/2014.....	7
Art. 7 - Modalità di pagamento della sanzione alternativa alla demolizione / rimessione in pristino.....	8
Parte II - Regolamento per l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 149 comma 3 bis L.R.T. n. 65/2014.....	9
Art. 8 - Oggetto e ambito di applicazione della Parte II del regolamento	9
Art. 9 - Criteri e modalità per la determinazione dell'importo della sanzione	9
Parte III - Regolamento per l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 167 comma 5 del D.Lgs n. 42/2004.....	10
Art. 10 - Oggetto ed ambito di applicazione della Parte III del regolamento.....	10
Art. 11 - Criteri per l'applicazione della sanzione.....	10
Estratto D.P.R. 138/98	12

Parte I - Regolamento per l'applicazione delle sanzioni previste dal titolo VII – Capo II della L.R. 65/2014.

Art. 1 - Oggetto e ambito di applicazione della Parte I del regolamento

Il presente regolamento definisce criteri e modalità da applicare per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste dal Titolo VII della L.R. 65/2014 che rispondano a criteri di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione.

Le modalità e i criteri definiti nei successivi punti sono applicabili alle seguenti fattispecie di sanzioni:

art. 199, co2 e co.3: "Interventi ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h), e all'articolo 135, comma 2, lettera d), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001, laddove eseguiti in assenza di titolo, in totale difformità da esso o con variazioni essenziali" e casistica in cui le opere "siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi della parte II del Codice e incidano sui beni oggetto di tutela";

- **art. 200, co.1, lett.a:** "Interventi ed opere di cui all'articolo 135, comma 1, lettere a), c), d) ed e), e comma 2, lettere a), b), c), e), e bis), e ter), g), h) ed i), eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa;

- **art. 200, co.1, lett.b:** "Interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 135, comma 2, lettera d), nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001, eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa";

- **art. 200, co.5:** "Interventi eseguiti su immobili vincolati da leggi statali e regionali nonché da altre norme urbanistiche vigenti e incidano sui beni oggetto di tutela, eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa";

- **art. 200, co.6:** "Opere eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa, eseguiti in difformità dalle norme urbanistiche, per le quali sulla base di motivato accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione o rimozione non sia possibile";

- **art. 201, co.2:** "Interventi di attività edilizia libera, eseguiti in difformità dalle norme urbanistiche, per i quali sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione o rimozione non sia possibile";

- **art. 204, co.2:** "Annullamento del permesso a costruire";

- **art. 206, co.2 e co.3:** "Opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire e dalla SCIA, per le opere di cui all'art.135, comma 2, lettera d), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001 e per le quali sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità";

- **art. 209, co.6 ter:**"Attestazione di conformità in sanatoria per opere realizzate in assenza di SCIA o in difformità da essa".

Art. 2 - Criteri e modalità per la determinazione dell'aumento di valore venale

2.1 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 € 1.000,00.

2.2 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:** rilevabili attraverso la consultazione del sito internet: (<http://www.agenziaentrate.it>) e ricavati dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare);
- **Categoria Catastale** con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il C.F. in conseguenza degli interventi eseguiti;
- **Superficie Convenzionale:** è pari alla Superficie edificabile o edificata (SE) dell'unità immobiliare, o, in caso di interventi parziali, alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione, calcolata ai sensi dell'allegato C al DPR 138/98. 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 dell'intervento e della destinazione d'uso dell'immobile.
- **Coefficiente di rettifica del valore precedente:** è il coefficiente da applicare esclusivamente al Valore di riferimento precedente in funzione della tipologia di intervento eseguito; il coefficiente decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate.

2.3 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 2.4 e 2.5.

2.4 Valore Venale Attuale - Valore Unitario di riferimento

Il Valore Venale Attuale è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento Attuale e la superficie convenzionale così come risulta a seguito dell'intervento.

Il Valore Unitario di Riferimento Attuale corrisponde di norma, e salvo particolari fattispecie accertate nella fase istruttoria, al Valore di Mercato Medio espresso in €/mq di superficie lorda.

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

2.5 Valore Venale Precedente all'intervento - Valore Unitario di Riferimento

Il Valore Venale Precedente è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento Precedente e la superficie convenzionale prima dell'intervento.

Il Valore Unitario di Riferimento Precedente corrisponde di norma, e salvo particolarità accertate nella fase istruttoria, al Valore di Mercato Medio espresso in €/mq di superficie lorda.

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

2.6 Coefficiente di rettifica (a) del Valore Precedente

La tipologia dell'intervento è desumibile dal raffronto tra "stato autorizzato o precedente" e lo "stato attuale o realizzato" riconducendo l'intervento alle tipologie definite dagli articoli 134 e 135 della L.R. 65/2014.

In caso di più interventi diversi sullo stesso fabbricato, e/o riguardanti differenti porzioni di fabbricato, si rendono necessarie le seguenti precisazioni:

- in caso di solo ampliamento volumetrico l'aumento di valore venale a seguito dell'intervento è pari al

valore venale medio definito dall'OMI per la superficie oggetto di ampliamento;

- in caso di ampliamento volumetrico con contestuale ristrutturazione edilizia o altre opere quali manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, il valore venale a seguito dell'intervento è calcolato per porzioni di fabbricato, applicando i coefficienti di abbattimento di seguito indicati:

Intervento	Coefficiente di rettifica (a)
Nuova costruzione - Interventi di ristrutturazione urbanistica e altri interventi soggetti a PC non ricompresi nei punti successivi	0,10
Interventi di sostituzione edilizia	0,12
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva e ripristino di edifici	0,15
Ristrutturazione conservativa e interventi pertinenziali < 20% volume esistente	0,80
Manutenzione straordinaria con opere strutturali	0,90
Restauro e risanamento conservativo e altri interventi soggetti a SCIA non ricompresi nei precedenti punti	0,95
Intervento non comportante incremento di superficie o volume, riconducibile alla mancata presentazione di variante finale dell'intervento autorizzato.	0,90

Art. 3 - Calcolo dell'aumento del Valore Venale

L'aumento del Valore Venale è determinato dalla differenza tra il Valore Venale Attuale e il Valore Venale Precedente all'intervento.

Aumento Valore Venale = Valore Venale Attuale – Valore Venale Precedente

Valore Venale Attuale = Valore OMI medio

Valore Venale Precedente = Valore OMI medio x coefficiente di rettifica (a)

Art. 4 - Sanzioni forfettarie

Al fine di determinare criteri oggettivi nell'applicazione delle sanzioni forfettarie previste dagli articoli 199, co.3, 200, co.5 e 209, co.6 ter, 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 2. Le sanzioni sono suddivise per scaglioni in base alle sottostanti tabelle:

art. 199, co.3: Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi della parte II del Codice e incidano sui beni oggetto di tutela, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalla normativa, 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.

Tabella Incremento di Valore/Sanzione (in €) articolo 199, co.3 L.R. 65/2014		
Da	a	sanzione
	< 5.164,58	1.033,00
5.164,58	10.329,14	1.549,00
10.329,15	15.493,71	2.065,00
15.493,72	20.658,28	2.582,00
20.658,29	25.822,84	3.098,00
25.822,85	30.987,41	3.615,00
30.987,42	36.151,98	4.131,00
36.151,99	41.316,55	4.648,00
41.316,56	46.481,12	5.164,00

46.481,13	51.645,69	5.681,00
51.645,70	56.810,26	6.197,00
56.810,27	61.974,83	6.713,00
61.974,84	67.139,40	7.230,00
67.139,41	72.303,97	7.746,00
72.303,98	77.468,53	8.263,00
77.468,54	82.633,10	8.779,00
82.633,11	87.797,67	9.296,00
87.797,68	92.962,24	9.812,00
> 92.962,24		10.329,00

art. 200, co.5: Quando gli interventi ed opere realizzati in assenza di SCIA o in difformità da essa risultino eseguiti su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché da altre norme urbanistiche vigenti e incidano sui beni oggetto di tutela, l'autorità competente alla tutela del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.033,00 a euro 20.670,00.

Tabella Incremento di Valore/Sanzione (in €) articolo 200, co.5 L.R. 65/2014		
Da	a	sanzione
	< 5.164,58	1.033,00
5.164,58	10.329,14	3.098,00
10.329,15	15.493,71	4.131,00
15.493,72	20.658,28	5.164,00
20.658,29	25.822,84	6.197,00
25.822,85	30.987,41	7.230,00
30.987,42	36.151,98	8.263,00
36.151,99	41.316,55	9.296,00
41.316,56	46.481,12	10.329,00
46.481,13	51.645,69	11.362,00
51.645,70	56.810,26	12.394,00
56.810,27	61.974,83	13.427,00
61.974,84	67.139,40	14.460,00
67.139,41	72.303,97	15.493,00
72.303,98	77.468,53	16.526,00
77.468,54	82.633,10	17.559,00
82.633,11	87.797,67	18.592,00
87.797,68	92.962,24	19.625,00
> 92.962,24		20.670,00

Art. 209, 6 ter: Nei casi di cui ai commi 6 e 6 bis la sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

Tabella Incremento di Valore/Sanzione (in €) articolo 200, co.5 L.R. 65/2014		
Da	a	sanzione
	< 10329,14	1.000,00
10.329,14	15.493,71	1.462,00
15.493,71	20.658,28	1.924,00
20.658,28	25.822,84	2.386,00
25.822,84	30.987,41	2.848,00
30.987,41	36.151,98	3.310,00
36.151,98	41.316,55	3.772,00
41.316,55	46.481,12	4.234,00
46.481,12	51.645,69	4.696,00
> 51.645,69		5.164,00

Art. 5 - Prospetti di calcolo per l'incremento del Valore Venale

Per il calcolo dell'incremento di valore venale dell'immobile si dovrà fare riferimento ai prospetti di calcolo redatti in relazione alle singole destinazioni e riportati in calce al presente allegato con la sigla A1-A2 e B1-B2.

Art. 6 - Definizione modalità operative per l'applicazione delle sanzioni ai sensi dell'art. 206 bis della L.R. 65/2014

L'art. 206 bis della L.R. 65/2014 prevede che : " *Per le opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale, eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 marzo 1985, data di entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive), in parziale difformità dal titolo abilitativo, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo.* "

Al fine di rendere univoche le modalità utilizzate per la definizione del valore secondo le modalità stabilite dalla legge, e conseguentemente l'applicazione della sanzione, si ritiene necessario specificare quanto segue:

La formula da utilizzare per la ricerca del valore della superficie in difformità è costituita dal prodotto dei seguenti parametri:

- Superficie Coperta oggetto di sanzionamento (art. 15 D.p.g.r. 39/R/2018)
- Parametro trasformazione superficie convenzionale (art. 13 Legge 27 luglio 1978, n. 392)
- Costo base (come da tabella successiva riportante il costo base previsto dagli art. 14 e 22 della Legge 27 luglio 1978, n. 392)
- Coefficiente di tipologia in base alla categoria catastale dell'unità immobiliare o dell'unità immobiliare di cui la superficie oggetto di sanzionamento costituisce pertinenza (art. 16 Legge 27 luglio 1978, n. 392)
- Parametro classe demografica per il comune di Chianciano Terme attualmente pari a 0,80 (art. 17 Legge 27 luglio 1978, n. 392)

- Parametro ubicazione (art. 18 Legge 27 luglio 1978, n. 392)
- Livello di piano (art. 19 Legge 27 luglio 1978, n. 392)

Il valore ottenuto deve essere convertito in Euro dividendolo per 1.936,27 e successivamente raddoppiato per la ricerca della sanzione.

Risulta aderente alla norma l'interpretazione per cui il valore di riferimento utilizzato come costo base non viene rivaluto, pertanto non devono essere applicati i coefficienti correttivi relativi allo stato di manutenzione e vetustà per coerenza di interpretazione.

Tabella riepilogativa costi di costruzione base a mq.

Anno ultimazione dei lavori	Costo Base		Provvedimento	Data pubblicazione Gazzetta Ufficiale
	Regioni Centro	Regioni Meridionali		
fino al 1975	250.000	225.000	L. 27/7/1978 n. 392 art. 14	G.U. 211 del 29/7/1978
1976	285.000	280.000	DPR 23/12/1978 n. 1018	G.U. 70 del 12/3/1979
1977	325.000	300.000	DPR 23/12/1978 n. 1018	G.U. 70 del 12/3/1979
1978	370.000	340.000	DPR 20/7/1979 n. 394	G.U. 229 del 22/8/1979
1979	430.000	395.000	DPR 16/5/1980 n. 262	G.U. 170 del 23/6/1980
1980	500.000	460.000	DPR 9/4/1982 n. 279	G.U. 144 del 27/5/1982
1981	580.000	530.000	DPR 9/4/1982 n. 280	G.U. 144 del 27/5/1982
1982	680.000	620.000	DPR 17/5/1983 n. 494	G.U. 259 del 21/9/1983
1983	770.000	700.000	DPR 18/4/1984 n. 330	G.U. 196 del 18/7/1984
1984	840.000	785.000	DPR 4/6/1985 n. 287	G.U. 140 del 15/8/1985
1985	900.000	820.000	DPR 11/7/1986 n. 496	G.U. 191 del 19/8/1986

Art. 7 - Modalità di pagamento della sanzione alternativa alla demolizione / rimessione in pristino.

Il contributo determinato ai sensi dei precedenti articoli è pagato:

- interamente entro i termini contenuti nel provvedimenti di contestazione / irrogazione della sanzione;
- oppure per importi superiori a €. 5.000,00 (ai sensi del c. 1[^] dell'art. 9 del Regolamento Gestione entrate comunali approvato con D.C.C. n. 4 del 12/01/2017) è possibile il pagamento in forma rateizzata, con le seguenti modalità:

I[^] rata pari al 50%: entro i termini contenuti nel provvedimenti di contestazione / irrogazione della sanzione;

II[^] rata pari al 25% maggiorata degli interessi legali di legge (ai sensi del c. 1[^] dell'art. 9 del Regolamento Gestione entrate comunali approvato con D.C.C. n. 4 del 12/01/2017): entro 6 mesi dalla data di contestazione / irrogazione della sanzione;

III[^] rata pari al restante 25% maggiorata degli interessi legali di legge (ai sensi del c. 1[^] dell'art. 9 del Regolamento Gestione entrate comunali approvato con D.C.C. n. 4 del 12/01/2017): entro 12 mesi dalla data di contestazione / irrogazione della sanzione;

Entro il termine assegnato per il pagamento di contestazione / irrogazione della sanzione il titolare deve consegnare:

Fideiussione bancaria rilasciata da aziende di credito di cui all'art. 5 del D.L. 12/03/1936 n. 375 e s.m.i. oppure polizza assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ed operanti nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi (art. 1 DL. 348/82), pari all'importo della II[^] e III[^] rata dovute, maggiorate degli interessi legali di legge.

La polizza fideiussoria dovrà sempre essere consegnata in originale all'Ufficio Tecnico – Servizio

Urbanistica – Edilizia Privata e dovrà tassativamente contenere le seguenti condizioni e/o allegati:

- rinuncia la beneficio della preventiva escussione ai sensi dell'art. 1944 del codice civile;
- rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del codice civile;
- redatta in conformità a quanto disposto dall'art. 192, c. 5, della L.R. 65/14, e cioè che: "Qualora siano state prestate garanzie fideiussorie che consentano l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata, il comune riscuote gli importi dovuti dopo la scadenza del termine per il pagamento e non si applica la sanzione di cui all'articolo 192 della L.R. 65/2014". Tale pagamento avverrà tramite accredito sul conto corrente della Tesoreria Comunale le cui coordinate saranno comunicate in occasione della richiesta di versamento;
- foro competente per qualsiasi controversia;
- efficacia fino a che non sia svincolata mediante il benessere dell'Amministrazione Comunale;
- autocertificazione attestante i requisiti dell'azienda di credito o dell'impresa di assicurazione.

Parte II - Regolamento per l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 149 comma 3 bis L.R.T. n. 65/2014

Art. 8 - Oggetto e ambito di applicazione della Parte II del regolamento

La presente parte definisce i criteri e modalità da applicare per la determinazione delle sanzioni amministrative per il ritardato o il mancato deposito dell'attestazione di agibilità ai sensi dell'art. 149 comma 3 bis della L.R. 65/2014, con lo scopo di graduare la sanzione pecuniaria dovuta nei limiti del minimo (100,00 Euro) e del massimo consentito (500,00 Euro) in funzione dell'entità dell'intervento.

Art. 9 - Criteri e modalità per la determinazione dell'importo della sanzione

Qualora decorsi 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, l'attestazione dell'agibilità non venga presentata, saranno applicate le seguenti sanzioni variabili da 100,00 a 500,00 euro, quantificate in base all'intervento di maggior entità:

Per l'esecuzione di lavori di nuova edificazione, sostituzione edilizia e di sopraelevazioni totali o parziali	€ 500,00
Per esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia, o di ampliamento, che riguardino parti strutturali degli edifici;	€ 350,00
Per l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, oppure di ampliamento, contestuali a mutamento della destinazione d'uso;	€ 250,00
Per ogni altro intervento edilizio che introduca modifiche incidenti sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità delle unità immobiliari	€ 100,00

- Qualora non sia possibile risalire alla data di fine lavori, le suddette sanzioni saranno applicate tenendo come termine di riferimento la data di scadenza dell'atto abilitativo edilizio (tre anni dalla data di inizio dei lavori).

- I termini per l'applicazione delle suddette sanzioni – nel caso di sanatorie o condoni – decorrono dal ritiro degli stessi o in alternativa dal trentesimo giorno dal ricevimento dell'avviso di rilascio dei suddetti titoli;

Parte III - Regolamento per l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 167 comma 5 del D.Lgs n. 42/2004.

Art. 10 - Oggetto ed ambito di applicazione della Parte III del regolamento

Le fattispecie in cui la sanzione è commisurata al “maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione”, sono riferite all' art. 167 del D.Lgs. 42/2004. Le sanzioni previste dal presente Regolamento si applicano quindi per tutti gli interventi per i quali è ammesso l'accertamento di compatibilità paesaggistica e cioè 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 DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Art. 11 - Criteri per l'applicazione della sanzione

Nel caso che la Soprintendenza abbia ritenuto gli interventi realizzati compatibili con i valori paesaggistici che gravano sull'area, si procederà all'irrogazione della sanzione pecuniaria.

Al fine di individuare un criterio univoco e proporzionale alla tipologia di opera eseguita, tale sanzione sarà determinata attraverso la ricerca dell'aumento di valore venale dell'immobile, calcolato con le modalità descritte ai punti 2 e 3 della Parte I del presente allegato e graduato secondo le tabelle seguenti, che fanno riferimento per l'applicazione della sanzione minima alle prescrizioni del DECRETO DEL MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI 26 settembre 1997 (GU Serie Generale n.232 del 04-10-1997).

Per il calcolo dell'incremento di valore venale dell'immobile si dovrà fare riferimento ai prospetti di calcolo previsti dal Punto 5 del presente allegato, denominati A1-A2 e B1-B2.

Per le opere prive di rilevanza dal punto di vista edilizio, ma soggette alla richiesta di autorizzazione paesaggistica, anche semplificata in via ordinaria, si applica la sanzione forfettaria nella misura minima di € 258,00.

Tabella Incremento di Valore/Sanzione (in €) abusi di tipologia 4		
Opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentite opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31, lettera d) della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da essa; opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso		
Da	a	sanzione
	< 5.164,58	€ 516,00
5.164,58	10.329,14	€ 1.061,00
10.329,15	15.493,71	€ 1.606,00
15.493,72	20.658,28	€ 2.151,00
20.658,29	25.822,84	€ 2.696,00
25.822,85	30.987,41	€ 3.241,00
30.987,42	36.151,98	€ 3.786,00
36.151,99	41.316,55	€ 4.331,00
41.316,56	46.481,12	€ 4.876,00
46.481,13	51.645,69	€ 5.421,00

51.645,70	56.810,26	€ 5.966,00
56.810,27	61.974,83	€ 6.511,00
61.974,84	67.139,40	€ 7.056,00
67.139,41	72.303,97	€ 7.601,00
72.303,98	77.468,53	€ 8.146,00
77.468,54	82.633,10	€ 8.691,00
82.633,11	87.797,67	€ 9.236,00
87.797,68	92.962,24	€ 9.781,00
> 92.962,24		€ 10.326,00

Tabella Incremento di Valore/Sanzione (in €) abusi di tipologia 5-6

Opere di restauro e di risanamento conservativo come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da esse, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, qualora non trattasi di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale.

e

Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa.

Da	a	sanzione
	< 5.164,58	€ 385,00
5.164,58	10.329,14	€ 700,00
10.329,15	15.493,71	€ 1.015,00
15.493,72	20.658,28	€ 1.330,00
20.658,29	25.822,84	€ 1.645,00
25.822,85	30.987,41	€ 1.960,00
30.987,42	36.151,98	€ 2.275,00
36.151,99	41.316,55	€ 2.590,00
41.316,56	46.481,12	€ 2.905,00
46.481,13	51.645,69	€ 3.220,00
51.645,70	56.810,26	€ 3.535,00
> 56.810,27		€ 3.850,00

Tabella Incremento di Valore/Sanzione (in €) abusi di tipologia 7

Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 31, lettera b), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa. Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'articolo 15 della presente legge. (riconducibile alla mancata presentazione di variante finale dell'intervento autorizzato).

Da	a	sanzione
	< 5.164,58	€ 258,00
5.164,58	10.329,14	€ 469,00
10.329,15	15.493,71	€ 680,00
15.493,72	20.658,28	€ 891,00
20.658,29	25.822,84	€ 1.102,00
25.822,85	30.987,41	€ 1.313,00

30.987,42	36.151,98	€ 1.524,00
36.151,99	41.316,55	€ 1.735,00
41.316,56	46.481,12	€ 1.946,00
46.481,13	51.645,69	€ 2.157,00
51.645,70	56.810,26	€ 2.368,00
> 56.810,27		€ 2.580,00

Estratto D.P.R. 138/98

- Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96 (considerato esclusivamente ai fini della determinazione della superficie convenzionale)

Allegato B - Quadro generale delle categorie.

Unità immobiliari ordinarie

Gruppo R

(Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari)

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 - Abitazioni in villino e in villa.

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.

R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

Gruppo P

(Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)

P/1 - Unità immobiliari per residenze collettive e simili.

P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie.

P/3 - Unità immobiliari per funzioni rieducative.

P/4 - Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili.

P/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e simili.

Gruppo T

(Unità immobiliari a destinazione terziaria)

T/1 - Negozi e locali assimilabili.

T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.

T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi.

T/4 - Pensioni.

T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico.

T/6 - Stalle, scuderie e simili.

T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali.

Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili,

interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio

diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento