

DISCIPLINA DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PER LE ATTIVITA' EDILIZIO-URBANISTICHE SECONDO LA LEGISLAZIONE NAZIONALE E REGIONALE.

1. Oggetto e ambito di applicazione

Il presente titolo disciplina le modalità di applicazione delle disposizioni contenute nel Titolo VII capo II della legge regionale Toscana 10 novembre 2014 e s.m.i. nonché, a livello nazionale dal Titolo IV del Testo Unico D.P.R 6 giugno 2001 n. 380.

Le presenti disposizioni applicabili nell'ambito della vigilanza dell'attività urbanistico edilizia e nei procedimenti legati all'abusivismo, si rendono necessarie per la corretta determinazione dell'ammontare delle sanzioni amministrative e pecuniarie e delle somme dovute a titolo di oblazione per gli abusi e/o accertamenti di conformità, in particolare nei casi in cui la norma prevede per determinate fattispecie un importo compreso tra un minimo e massimo edittale.

I criteri che seguono, intendono stabilire parametri di riferimento per la determinazione del concreto ammontare delle sanzioni pecuniarie irrogabili e delle somme dovute a titolo di sanzione e oblazione (ove l'abuso risulti sanabile) previste dal vigente regime sanzionatorio in relazione alle singole fattispecie previste dalla legge regionale e statale in materia al fine di realizzare una coerente graduazione delle stesse rapportata alla gravità dell'abuso.

La disciplina che segue, non può essere considerata esaustiva delle numerose casistiche previste dalla normativa regionale, in quanto la stessa è soggetta a continui aggiornamenti e modifiche, in virtù delle modifiche alla normativa statale. Essa potrà comunque essere adottato dall'Ufficio Tutela del Territorio in tutte le casistiche che prevedano l'applicazione di sanzioni relative al controllo dell'attività edilizia/urbanistica.

Le sanzioni si possono ricondurre a queste fattispecie principali:

a) Sanzioni pecuniarie calcolate in base all'aumento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio comunale previste dai seguenti articoli:

1. art.199: *Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali - comma 2°*
2. art. 200: *Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa - commi 1° - 6°*
3. art. 201: *Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni - comma 2°*
4. art. 204: *Annulamento del permesso di costruire - comma 2°*
5. art. 206: *Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire - comma 2°*

b) Sanzioni amministrative e oblazioni determinate dal comune da individuarsi forfettariamente fra un minimo ed un massimo previste dagli articoli:

1. art. 200 *Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa - comma 6 ter*
2. art. 201 *Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni - comma 2 ter*
3. art. 209: *Accertamento di conformità - commi 5 e 6*

c) Sanzioni da ricondurre al costo di produzione dell'opera realizzata in difformità dal titolo edilizio abilitativo previste dall'art. 206 bis della L.R. 65/2014.

d) Sanzioni pecuniarie ai sensi dell'art. 167, comma 5, del Dlgs. 42/04 per gli immobili inseriti in zona di vincolo paesaggistico

Per l'applicazione delle sanzioni rientranti nella fattispecie di cui alla lettera a), deve essere determinato il valore venale, secondo criteri prestabiliti e la presente disciplina definisce i criteri per la determinazione delle sanzioni di cui al punto b), c) e d) al fine di operare una

coerente gradazione delle stesse rapportate alla natura e consistenza dell'abuso, definendo al riguardo le singole fattispecie di riferimento.

2. Applicabilità delle sanzioni

Le sanzioni si intendono applicate ad ogni unità immobiliare suscettibile di singolo accampionamento e oggetto di intervento, salvo rimesse o cantine accessorie da considerarsi pertinenza e pertanto parte integrante dell'unità principale;

Nel caso in cui su un immobile vi sia una pluralità di interventi abusivi (intesi come tali quelli realizzati in epoche diverse ed in discontinuità gli uni dagli altri) le sanzioni dovranno essere determinate, considerando ogni abuso come a se stante al quale dovrà essere applicata la relativa sanzione, applicata per ogni fattispecie e per ogni anno di irregolarità edilizia riscontrata.

Nel caso in cui venga accertata la realizzazione, in fase di costruzione ed in esecuzione di un unico progetto, di una pluralità di opere abusive, anche diversamente qualificabili se singolarmente considerate, l'intervento sarà considerato unitariamente come eseguito in difformità dal titolo abilitativo, con conseguente applicazione della sanzione prevista per tale fattispecie.

Ai sensi dell'art. 209 comma 2 lettera a), gli interventi di cui all'art.135 comma 2 lett. d), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'art. 10, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001, sono sottoposti ordinariamente ad un regime alternativo fra permesso di costruire e SCIA, mentre nel caso di sanatoria sono sottoposti al solo permesso di costruire a sanatoria.

Ai fini dell'applicazione delle sanzioni la qualificazione dell'abuso è operata sulla base:

- delle disposizioni legislative vigenti;
- dei parametri urbanistico - edilizi e le definizioni contenute nei relativi regolamenti;
- delle NTA degli strumenti urbanistici, vigenti alla data di emanazione dei provvedimenti sanzionatori.

L'accertamento dell'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio può essere effettuata:

- attraverso i verbali di violazione urbanistico edilizia redatti dalla Polizia Municipale e/o dal competente ufficio tecnico comunale;
- mediante documentazione acquisita d'ufficio o prodotta dall'interessato.

Le disposizioni della presente disciplina fanno sempre salvi i diritti di terzi e le responsabilità civili e penali dei soggetti responsabili delle violazioni.

3. Sanzioni determinate sulla base del valore venale

In tutti i casi in cui la legge faccia riferimento all'applicazione di una sanzione rapportata al doppio o pari all'incremento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale, occorre fare riferimento alle modalità di calcolo di seguito indicate. In questi casi la sanzione deve corrispondere all'incremento di valore venale o al suo doppio, **ma in ogni caso in misura non inferiore a euro 1.000,00 per ogni unità immobiliare**, secondo gli indirizzi della Legge regionale.

L'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il *valore venale attuale* (ovvero il valore che l'immobile ha acquisito in conseguenza dei lavori da sanzionare) ed il *valore venale precedente* (ovvero il valore dell'immobile precedente ai lavori) ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso, secondo la seguente formula:

$$\Delta Vv = (Vva - Vvp)$$

dove Vva= Valore venale attuale

dove Vvp= Valore venale precedente all'intervento

In considerazione della necessità di stabilire parametri che permettano di determinare il valore venale degli immobili, di qualunque destinazione d'uso, secondo criteri di equità,

adeguatezza e semplicità di applicazione, si è ritenuto di adottare, come scelta più logica, una procedura di calcolo che faccia riferimento ai valori di mercato massimi e minimi stabiliti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio in forza del decreto legislativo n. 300/1999) rilevabili attraverso la consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>). Nel caso in cui non sia disponibile il valore di mercato dell'OMI per l'area interessata si procederà per analogia applicando i valori dell'area più simile a quella in esame.

Il valore venale attuale (Vva) viene assunto come valore di mercato minimo fonte O.M.I. rettificato in riferimento all'anno di realizzazione dell'opera abusiva, del coefficiente di vetusta di cui alla seguente tabella:

La determinazione dell'aumento di valore 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 le formule:

Coefficienti di riduzione per vetustà con riferimento agli anni intercorsi tra l'esecuzione delle opere abusive ed il loro accertamento		
A	Fino al quinto anno compreso	Nessuna riduzione
B	Dal sesto anno al ventesimo compreso	1%
C	Dal ventunesimo al cinquantesimo compreso	0,5%
D	Oltre il cinquantesimo	Nessuna riduzione

Il valore venale precedente (Vvp) è il prodotto tra il valore venale attuale ed il coefficiente di rettifica, di cui alla sottostante tabella, determinato in funzione della tipologia dell'intervento eseguito.

Coefficiente di rettifica in base al tipo di intervento (Cr)

Interventi di attività edilizia libera (art. 136) realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni	0,99
art. 135, comma 2 lettera b): gli interventi di manutenzione straordinaria	0,98
art. 135, comma 2 lettera c): gli interventi di restauro e di risanamento conservativo	0,94
art. 135, comma 2 lettera d): gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui all'art. 10 comma 1 lett. c) del DPR 380/2001 (ristrutturazione cosiddetta "leggera") in riferimento all'art.209 comma 2 - lettera b)	0,90
nei casi di ristrutturazione conservativa ai sensi dell'art. 135, comma 2 lettera d) quando ricorrano le condizioni di cui all'art. 10 comma 1 lett. c) del DPR 380/2001 (ristrutturazione cosiddetta pesante) in riferimento all'art. 209 comma 2 - lettera a)	0,80
art. 135, comma 2 lettera e): gli interventi pertinenziali con ampliamenti < al 20% del volume in aderenza all'edificio o nella resede dello stesso ovvero con demolizione e accorpamento di volumi secondari nella resede di pertinenza (da applicarsi al solo incremento di superficie del fabbricato principale)	0,40
art. 135, comma 2 lettera e ter): le demolizioni di edifici o di manufatti non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione;	0,97
Interventi eseguiti in difformità dal titolo edilizio che hanno comportato incrementi di superficie e volume - (da applicarsi al solo incremento di superficie)	0,10
nei casi di ristrutturazione ricostruttiva ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera h) e nei casi di ripristino di edifici crollati o demoliti ai sensi dell'art.134, comma 1 lettera i)	0,10
art. 134, comma 1 lettera l) gli interventi di sostituzione edilizia (si applica all'intera superficie comprensiva della superficie ampliata)	0,10

Per la determinazione del valore di box o garage o altri accessori di pertinenza di unità immobiliari principali con destinazione d'uso residenziale o altre si procederà facendo riferimento alle quotazioni immobiliari O.M.I. relative all'U.I. di cui il locale è funzionalmente accessorio, alle quali verranno applicati i relativi coefficienti di riduzione riguardanti i locali accessori e pertinenziali.

Per gli interventi che non hanno comportato aumenti né di Volume né di superficie come definiti, si procede direttamente con perizia di stima redatta dall'Ufficio Tecnico comunale, atta a valutare caso per caso l'effettivo aumento del valore venale dell'immobile oggetto di abuso, stabilendo comunque una sanzione minima di € 1.000,00 nel rispetto della L.R. n. 65/2014.

Il criterio utilizzato al fine di determinare il valore venale di un immobile, deve intendersi come criterio "ordinario" di stima applicabile nei confronti di immobili anch'essi definibili come "ordinari"; questo non esclude comunque, che in casi specifici che esulino dalla suddetta ordinarietà, possano essere applicati, su iniziativa dell'Ufficio o su istanza dell'interessato, criteri diversi, derivanti dalla redazione di una puntuale e dettagliata perizia di stima, finalizzata a stabilire l'effettivo incremento del valore di mercato dell'immobile oggetto di sanzione.

Nel caso in cui i lavori abusivi abbiano determinato la realizzazione di incrementi volumetrici, ai quali non corrisponda alcun aumento delle superfici di calpestio, né modifica delle caratteristiche d'utilizzo dei vani (tali ad esempio da rendere il vano stesso abitabile o agibile), la superficie convenzionale verrà calcolata virtualmente dividendo l'incremento volumetrico abusivamente creato per l'altezza virtuale di 3 m per gli immobili residenziali e di 3,50 m per gli immobili aventi destinazione diversa dal residenziale.

L'aumento di valore di opere per le quali non è possibile adottare i parametri OMI (quali a titolo di esempio recinzioni, tettoie a sbalzo, lastricati, ecc.), sarà equivalente alle risultanze di un computo metrico estimativo delle stesse, redatto da professionista abilitato con i prezzi in vigore alla data di accertamento dell'opera abusiva/difforme, rettificando poi gli importi (con il coefficiente di deprezzamento) in riferimento all'anno di realizzazione dell'opera abusiva.

4. Sanzioni da individuarsi forfettariamente fra un minimo ed un massimo

4.1. Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa - art. 200 comma 6 ter L.R. 65/2014

Il comma 6 bis della L.R. 65/2014 recita: "Nel caso dei mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso di cui all'articolo 135, comma 2, lettera e bis) esegui ti, senza opere edilizie, in assenza o in difformità dalla SCIA e in difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali, oppure dalla disciplina di cui all'articolo 98, il comune ordina la cessazione dell'utilizzazione difforme dell'immobile, disponendo che questa avvenga entro il termine massimo di sei mesi".

Ai sensi del successivo comma 6 ter "Se il responsabile dell'abuso non provvede nel termine assegnato, il comune irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 1.000,00 euro e 5.000,00 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti".

In questo caso, se il responsabile dell'abuso non provvede nel termine assegnato, la sanzione amministrativa pecuniaria prevista è pari all'importo massimo di euro 5.000,00 in ragione della mancanza dell'adempimento imposto a ragione di Legge.

4.2. Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni - art. 201 comma 2 ter L.R. 65/2014

Il comma 2 bis dell'articolo 201 della L.R. n. 65/2014 recita: Nel caso dei mutamenti della destinazione d'uso di immobili, o di loro par ti, esegui ti all'interno della stessa categoria funzionale, in assenza di opere edilizie, in difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali, oppure dalla disciplina di

cui all'articolo 98, il comune ordina la cessazione dell'utilizzazione difforme dell'immobile, disponendo che questa avvenga entro il termine massimo di sei mesi.

Ai sensi del successivo comma 2 ter *"Se il responsabile dell'abuso non provvede nel termine assegnato, il comune irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 500,00 euro e 2.000,00 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti"*.

In questo caso, se il responsabile dell'abuso non provvede nel termine assegnato, la sanzione amministrativa pecuniaria prevista è pari all'importo massimo di euro 2.000,00 in ragione della mancanza dell'adempimento imposto a ragione di Legge.

4.3. Accertamento di conformità - art. 209 comma 5 della L.R. 65/2014

Le sanzioni di cui all'articolo 209 comma 5 della L.R. 65/2014, come ampiamente descritto nelle premesse, devono essere determinate in ragione della natura e consistenza dell'abuso, opportunamente *"graduate"* in funzione della consistenza e della tipologia dell'abuso sulle singole fattispecie di riferimento secondo la tabella di cui sotto.

L'oblazione di cui all'art. 209, comma 5, della L.R. 65/14, è pari al contributo di concessione, con i minimi di cui sotto. Nei casi in cui l'intervento realizzato sia esente dal pagamento dello stesso si prevedono importi congrui con il tipo di opere realizzata, validi anche come importo minimo nel caso di intervento oneroso.

TIPO INTERVENTO		SANZIONE RELATIVA
art. 134 comma 1 lettera a)	Oneri e Costo di costruzione	Oblazione pari al contributo concessorio
	In caso di autorimessa pertinenziale di cui all'art. 188, comma 1, lettera d) della L.R. 65/14 Oneri e Costo di costruzione non dovuti	Oblazione € 2500,00
art. 134 comma 1 lettera b) - art. 134 comma 1 lettera b), b bis e b ter)	Oneri e Costo di costruzione	Oblazione pari al contributo concessorio
	Oneri	Oblazione pari al contributo concessorio
art. 134 comma 1 lettera d)	Costo	Oblazione pari al contributo concessorio
art. 134 comma 1 lettera e), e bis)	Costo	Oblazione pari al contributo concessorio
art. 134 comma 1 lettera f)	Oneri e Costo di costruzione	Oblazione pari al contributo concessorio
art. 134 comma 1 lettera g)	Nei casi in cui l'addizione volumetrica costituisca Volume Edificabile (VE) ai sensi del D.P.R. 24 luglio 2018, n. 39/R Oneri e Costo di costruzione	Oblazione pari al contributo concessorio con il minimo di cui alla sottostante riga per gli interventi corrispondenti
	Nei casi in cui l'addizione volumetrica non costituisca Volume Edificabile (VE) ai sensi del D.P.R. 24 luglio 2018, n. 39/R Oneri e Costo di costruzione non dovuti	-Soffitta h<1,80 Oblazione € 2000,00 -Loggia o portico con lato inferiore a 2 m: oblazione € 2500,00 - Tettoie: oblazione: € 2500,00 -Locali interrati/seminterrati: oblazione € 2000,00
art. 134 comma 1 lettera h)	Costo	Oblazione pari al contributo concessorio
art. 134 comma 1 lettera i)	Costo	Oblazione pari al contributo concessorio
art. 134 comma 1 lettera l)	Oneri e Costo di costruzione	Oblazione pari al contributo concessorio
art. 134 comma 1 lettera m)	Costo	Oblazione pari al contributo concessorio

4.4. Accertamento di conformità - art. 209 comma 6 della L.R. 65/2014

Le sanzioni di cui all'articolo 209 comma 6 della L.R. 65/2014, come ampiamente descritto nelle premesse, devono essere determinate in ragione della natura e consistenza dell'abuso, opportunamente "graduate" in funzione della consistenza e della tipologia dell'abuso sulle singole fattispecie di riferimento secondo la tabella di cui sotto.

Gli importi delle sanzioni non potranno essere superiori al massimo previsto di € 5.164,00.

TIPO INTERVENTO		SANZIONE RELATIVA
art. 135 comma 2 lettera a)		€ 1000,00
art. 135 comma 2 lettera b) -	incluso accorpamento di u.i.	€ 1500,00 + 20% se opere realizzate su immobili soggetti a parere consultivo
art. 135 comma 2 lettera b) -	Con frazionamento di u.i. .	€ 2000,00+ 20% se opere realizzate su immobili soggetti a parere consultivo
art. 135 comma 2 lettera c)	senza cambio di destinazione d'uso	€ 2000,00 + 20% se opere realizzate su immobili soggetti a parere consultivo
art. 135 comma 2 lettera c)	con cambio di destinazione d'uso	€ 2500,00 + 20% se opere realizzate su immobili soggetti a parere consultivo
art. 135 comma 2 lettera d)- <i>esclusi i casi in cui ricorrono le condizioni di cui all'art. 10 comma 2 lettera c) del DPR 380/01</i>		€ 3000,00 + 20% se opere realizzate su immobili soggetti a parere consultivo
art. 135 comma 2 lettera d)- <i>esclusi i casi in cui ricorrono le condizioni di cui all'art. 10 comma 2 lettera c) del DPR 380/01</i>	con intervento di recupero dei sottotetti	€ 3000,00 + 20€/mq + 20% se opere realizzate su immobili soggetti a parere consultivo - con max. € 5164,00
art. 135 comma 2 lettera e)		€ 2000,00 + € 30,00/mq. + 20% se opere realizzate su immobili soggetti a parere consultivo - con max. € 5164,00
art. 135 comma 2 lettera e)bis		€ 2000,00+ € 50,00/mq. + 20% se opere realizzate su immobili soggetti a parere consultivo - con max. € 5164,00
art. 135 comma 2 lettera h) - i) - e)ter		€ 1000,00
Per le opere realizzate in difformità rispetto al titolo autorizzativo, qualunque esso sia, che hanno comportato piccole modifiche distributive interne, prospettiche e/o diminuzione delle superficie e dei volumi, si applica esclusivamente una sanzione da euro 1.000,00 a 1.500.00, maggiorata del 20% se le opere abusive sono realizzate su immobili soggetti a parere consultivo		

5. Sanzioni da ricondurre al costo di produzione dell'opera

L'art. 206 bis della L.R. 65/2014 recepisce le norme di principio e di dettaglio del T.U. n. 380/2001 in cui all'art. 34(L) recita "[...] Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 Luglio 1978 n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale [...]".

Mentre nella legge statale non ci sono limitazioni temporali circa l'epoca di realizzazione delle opere, nella legge regionale la disposizione trova applicazione unicamente per gli interventi edilizi eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 Marzo 1985, data di entrata in vigore della legge 28 Febbraio 1985 n. 47, escludendone pertanto l'applicabilità alle opere realizzate successivamente a tale data.

Si ritiene che le condizioni per l'applicazione di tale articolo siano le seguenti:

- immobili con destinazione residenziale;
- opere e interventi eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 Marzo 1985, data di entrata in vigore della legge 28 Febbraio 1985 n. 47. L'avvenuta ultimazione degli interventi entro il termine temporale precedentemente specificato è comprovata dal proprietario o altro soggetto avente titolo.
- opere in parziale difformità dal titolo abitativo;
- impossibilità di ripristino dello stato dei luoghi, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale

Per "sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 Luglio 1978 n. 392" si deve procedere con i disposti della Legge n. 392/1978, che determina il costo unitario di produzione pari al costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica del comune, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetusta' e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile oggetto di valutazione come indica puntualmente il prospetto per il calcolo dell'equo canone, al fine di contestualizza lo specifico valore delle opere realizzate in relazione dell'ambito territoriale in cui sono ubicate ed alle specifiche caratteristiche tipologiche e tecniche.

Costo base

Il costo base a metro quadrato per gli immobili, la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1975, è fissato in: L. 250.000 (oggi € 129,11).

Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione che sono stati ultimati dopo il 31 dicembre 1975, il costo base di produzione a metro quadrato è fissato con decreto del Presidente della Repubblica di ogni anno. Si applicano quindi i seguenti costi, da rivalutare attraverso il calcolo della sola rivalutazione monetaria a seconda della data dell'abuso e della data in cui avviene il calcolo della sanzione:

Anno di ultimazione dei lavori	Costo base		Provvedimento	Data pubblicazione Gazzetta ufficiale
	Regioni centro settentrionali			
Fino al 1975	£ 250000	€ 129,11	Legge 392/78	G.U. 211 del 29/07/78
1976	£ 285000	€ 147,19	DPR 1018/78	G.U. 70 del 12/03/79
1977	£ 325000	€ 167,85	DPR 1018/78	G.U. 70 del 22/08/79
1978	£ 370000	€ 191,09	DPR 394/79	G.U. 229 del 12/03/79
1979	£ 430000	€ 220,08	DPR 226/80	G.U. 170 del 23/06/80
1980	£ 500000	€ 258,23	DPR 279/82	G.U. 144 del 25/05/82
1981	£ 580000	€ 299,54	DPR 280/82	G.U. 144 del 25/05/82
1982	£ 680000	€ 351,19	DPR 494/83	G.U. 259 del 21/09/83
1983	£ 770000	€ 397,67	DPR 330/84	G.U. 196 del 18/07/84
1984	£ 840000	€ 433,82	DPR 267/85	G.U. 140 del 15/06/85
1985	£ 900000	€ 464,81	DPR 496/86	G.U. 191 del 17/08/86

Superficie convenzionale

La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare

È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70. Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

I coefficienti di cui alle lettere b) e c) non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente.

Tipologia

In relazione alla tipologia, si fa riferimento alla categoria catastale e si applicano i coefficienti indicati nella seguente tabella:

- a) 2.00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);
- b) 1.25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- c) 1.05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- d) 0.80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);
- e) 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);
- f) 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);
- g) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

Classe demografica Comune

In relazione alla classe demografica si applica il coefficiente di 0,90, in quanto il Comune di Capannori rientra tra quelli con popolazione fra 10.000 e 50.000 abitanti.

Ubicazione

In relazione all'ubicazione dell'immobile, si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per il centro edificato;
- c) 1,10 per il centro storico.

Livello di piano

In relazione al livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situati in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- c) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- d) 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10.

In caso di difformità relative a più livelli di piano di un medesimo edificio, si ritiene di dover applicare la media dei coefficienti dei vari livelli interessati

Vetustà

In riferimento alla vetustà dell'immobile, si ritiene che debba essere applicato in maniera intera, pari ad 1. Questo in relazione al fatto che il costo di produzione è riferito all'epoca di realizzazione delle opere edilizie in parziale difformità. In quel momento le opere erano "nuove" e certo non possono essere sottoposte all'applicazione di un coefficiente

riduttivo afferente alla vetustà. Coerenza impone che adottando il costo di produzione dell'epoca, la vetustà sia riferita allo stesso momento.

L'avvenuta ultimazione degli interventi entro il termine temporale precedentemente specificato è comprovata dal proprietario o altro soggetto avente titolo.

Stato di conservazione e manutenzione

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

1. pavimenti;
 2. pareti e soffitti;
 3. infissi;
 4. impianto elettrico;
 5. impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
 6. impianto di riscaldamento;
- nonché dei seguenti elementi comuni:
1. accessi, scale e ascensore;
 2. facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

Aumenti di volume

Per interventi che non abbiano comportato aumenti di superficie come sopra definite, ma soltanto incrementi volumetrici è necessario rapportare detto incremento volumetrico in termini di superficie.

L'incremento volumetrico può essere quindi ottenuto con un sistema di ragguaglio in superficie, dividendo l'incremento volumetrico abusivamente creato per l'altezza virtuale di 3 m per gli immobili residenziali.

Interventi senza aumenti di superficie e di volume

Nei casi in cui la parziale difformità non ha conseguito aumenti di superficie e di volume, con conseguente impossibilità di quantificare il costo di produzione stabilito in base alla L. 392/78, non essendoci nell'art.206bis indicazioni specifiche, si ritiene di poter applicare quanto previsto dall'art. 206 della stessa legge regionale.

6. Immobili inseriti in zona di vincolo paesaggistico: sanzioni pecuniarie ai sensi dell'art. 167, comma 5, del Dlgs. 42/04

L'articolo 167 comma 5 del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. prevede che "In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza del D.Lgs. n. 42/2004, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatta salva la possibilità di richiedere l'accertamento della compatibilità paesaggistica agli interventi realizzati, ai sensi dell'art. 167 comma 4 del medesimo D.Lgs. ovvero "fatto salvo il rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui al comma 5, del medesimo art. 167, ottenibile limitatamente ai seguenti casi:

- 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;
- per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;

- per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del DPR n.380/2001

In merito al comma 4 dell'art. 167, il MBAC con circolare prot. 6074 del 26.06.09 n. 33, forniva la definizione dei seguenti tre termini:

- Lavori: si intendono "gli interventi su fabbricati legittimamente esistenti, ovvero gli interventi strettamente connessi all'utilizzo di altri immobili ed aree che non comportino modificazioni delle caratteristiche peculiari del paesaggio, purché gli interventi stessi siano conformi ai piani paesaggistici vigenti e adottati".
- Superfici utili: si intende "qualsiasi superficie utile, qualunque sia la sua destinazione. Sono ammesse le logge e i balconi nonché i portici, collegati al fabbricato, aperti su tre lati contenuti entro il 25% dell'area di sedime del fabbricato stesso".
- Volumi: si intende "qualsiasi manufatto costituito da parti chiuse emergente dal terreno o dalla sagoma di un fabbricato preesistente indipendentemente dalla destinazione d'uso dei manufatti, ad esclusione dei volumi tecnici".

Con nota indirizzata all'ANCI di Roma prot.16721 del 13.09.2010 - l'ufficio Legislativo del MBAC osservava, ai fini del procedimento per l'accertamento della compatibilità paesaggistica di cui all'art. 167, commi 4 e 5, del Codice, che *"...la percepibilità della modificazione dell'aspetto esteriore del bene protetto costituisce un prerequisito di rilevanza paesaggistica del fatto. La non percepibilità della modificazione dell'aspetto esteriore del bene protetto elide in radice la sussistenza stessa dell'illecito contestato"*.

L'Ufficio Legislativo del MBAC, con nota prot. 9907 del 2012 indirizzata alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana osservava che l'operatività del divieto di rilascio di autorizzazioni paesaggistiche in sanatoria, normativamente sancita a seguito delle modifiche apportate al Codice dal D.Lgs n. 157/06 (cd. "primo correttivo"), non possa avere vigenza che per le fattispecie insorte successivamente alla sua entrata in vigore, ossia per i manufatti realizzati dopo che il divieto ha acquisito efficacia, conseguentemente ritenendo possibile avviare procedimenti finalizzati all'eventuale rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria per tutti i manufatti realizzati prima dell'entrata in vigore del citato D.Lgs n. 57/2006. L'accertamento della compatibilità paesaggistica nei casi di cui all'art.167, commi 4 e 5, del Codice nonché il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria (autorizzazione ex post) ai sensi dell'art. 146 del Codice (nei casi di cui alla nota dell'Ufficio Legislativo del MBAC prot 9907 del 2012), comportano il 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.

La Regione Toscana/Giunta regionale, con informativa prot. IV/A/3390/4 del 13 marzo 1992 inerente le procedure di applicazione delle sanzioni di cui alla legge n. 1497/39 (oggi D.Lgs 42/04) in materia di protezione delle bellezze naturali, la quale, per quanto riguarda i criteri da adottare per la valutazione del "profitto", conferma i criteri già dettati dal Ministero dei Lavori Pubblici con circolare dell'8.02.66 prot. 325, ovvero 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".

Il rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica o dell'autorizzazione paesaggistica ex post (nei casi sopracitati) può avvenire solo a seguito del parere favorevole della Soprintendenza e ritenuto che detto parere positivo costituisca valutazione di sostenibilità dell'opera abusiva nel contesto paesaggistico con conseguente prevalenza del profitto conseguito rispetto al danno arrecato.

Il diniego alla domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica o alla domanda di autorizzazione paesaggistica ex post (nei casi sopracitati) comporta l'emissione dell'ordinanza di rimessione in pristino dello stato dei luoghi ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/04.

Qualora l'opera abusiva incompatibile con il paesaggio venga qualificata non ripristinabile sola base di motivato accertamento tecnico eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, debba trovare applicazione la sanzione pecuniaria con riferimento al danno arrecato, da ritenersi in questo caso prevalente al profitto conseguito.

Ai fini della determinazione del profitto conseguito o del danno arrecato, si rende necessario applicare parametri che permettano di determinare il valore venale degli immobili (di qualunque destinazione d'uso) e il relativo costo, secondo criteri di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione nonché la necessità di individuare una metodologia operativa per poter procedere all'applicazione delle sanzioni pecuniarie di che trattasi. A tal fine si ritiene congruo, applicare i criteri previsti per la determinazione del valore venale (attuale e precedente) dei fabbricati, utilizzando lo stessa quantificazione e gli stessi criteri, previsti dallo specifico paragrafo denominato "Sanzioni determinate sulla base del valore venale" in analogia con quanto previsto per le sanzioni edilizie.

L'utilizzazione dei valori dell'O.M.I. e delle procedure descritte per il calcolo dell'incremento del valore venale di un immobile, deve intendersi come criterio ordinario di stima applicabile nei confronti di immobili anch'essi definibili come "ordinari" e non esclude, pertanto, che in casi specifici che esulino dalla suddetta ordinarietà, possano essere applicati, su iniziativa di questo Servizio o su istanza dell'interessato, criteri diversi, derivanti dalla redazione di una puntuale e dettagliata perizia di stima, finalizzata a stabilire l'effettiva incremento del di mercato dell'immobile oggetto di sanzione.

L'applicazione della sanzione pecuniaria commisurata al profitto conseguito o al danno arrecato, secondo il DM 26.09.1997 del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali recante "Determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione dell'indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo" è dovuta nei seguenti casi:

- Opere e interventi eseguiti ed ultimati in data antecedente l'entrata in vigore del D. Lgs n. 157/2006, ovvero prima 12.05.2006 (casi di cui alla suddetta nota dell'Ufficio Legislativo del MBAC prot. 9907 del 29.05.2012 paragr. 3.2):
- Opere e interventi che hanno comportato incrementi di superficie e/o di volume rientranti nelle definizioni di "lavori , superficie" e "volume" - rif. art. 167, comma 4, lettera a), del D.Lgs 42/04 e circolare MBAC prot. 6074 del 26.06.09 n.33.
- 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 - rif. art.167, comma 4, lettera a), del D.Lgs 42/04.
- Impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica - rif. Art. 67, comma 4, lettera b), del D. Lgs 42/04
- Lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3, comma I, lettere a) e b), del DPR n.380/2001 - rif.-art. 1 67, comma 4, lettera c), del DLgs 42/04.
- Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art. 137 della LR 65/2014

Il rilascio dell'accertamento della compatibilità paesaggistica o dell'autorizzazione paesaggistica ex post (nei casi precisati in premessa) comporta il pagamento della sanzione pecuniaria di cui all'art.167, comma 5, del D.Lgs 42/04 da determinarsi con riferimento al solo profitto conseguito.

Il profitto conseguito viene determinato come differenza tra il valore venale (o l'aumento del valore venale) del bene abusivo ed il costo delle opere che hanno determinato tale valore/aumento di valore, ovvero:

$$Pc = Vv - C \text{ oppure } Pc = (V va - Vvp) - C$$

Dove:

Pc: è il profitto conseguito

Vvv: è il valore venale (è uguale a Vva se Vvp è zero)

Vva: è il valore venale attuale

Vvp: è il valore venale precedente

C: è il costo delle opere eseguite

In analogia a quanto previsto dal *Regolamento di applicazione del contributo inerente*

gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, si assume come costo delle opere eseguite, il computo metrico estimativo delle stesse, redatto dal professionista sulla base del prezzario dei LL.PP. Della Toscana (<http://prezzariollpp.regione.toscana.it>) in vigore alla data di realizzazione dell'opera abusiva e/o difforme.

Qualora il suddetto computo metrico estimativo venga redatto sulla base del prezzario di cui sopra, in vigore alla data di presentazione della domanda di compatibilità paesaggistica o di autorizzazione paesaggistica in sanatoria ex post, l'importo ottenuto dovrà essere rettificato con riferimento all'anno di realizzazione dell'opera abusiva, applicando il coefficiente di vetustà di cui alla tabella di pag. 3 (sanzioni determinate sulla base del valore venale).

E' fatta salva la possibilità, su iniziativa di questo Servizio o su istanza dell'interessato, adottare criteri diversi derivanti dalla redazione di una puntuale e dettagliata perizia di stima finalizzata a stabilire l'effettivo incremento del valore di mercato dell'immobile oggetto di sanzione e quindi del profitto conseguito.

Qualora l'opera abusiva incompatibile con il paesaggio venga qualificata non ripristinabile, sulla base di motivato accertamento tecnico eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, o qualora la Commissione del Paesaggio e/o la Soprintendenza ritengano che l'eliminazione dell'opera abusiva comporti un danno maggiore al paesaggio rispetto al suo mantenimento in essere, troverà applicazione la sanzione pecuniaria con riferimento al danno arrecato, ritenuto in questo caso prevalente sul profitto conseguito, stante il giudizio di incompatibilità.

Il danno arrecato è equivalente al valore venale (o all'aumento del valore venale) del bene abusivo, determinato secondo i criteri sopra specificati. In questi casi, indipendentemente dalla tipologia dell'abuso realizzato, la sanzione minima non potrà essere inferiore a euro 2000,00. Nei casi non riconducibili alla casistica prevista nella presente disposizione, l'importo della sanzione pecuniaria relativa al profitto conseguito o al danno arrecato sarà determinato dall'Ufficio a seguito di perizia di stima.

Ai fini della semplificazione procedurale, nel caso di alcuni interventi "minori" o di minor impatto valutati con esito "favorevole" da parte della Commissione del paesaggio e con parere favorevole vincolante della Soprintendenza, si procede ad una determinazione "forfettaria" della sanzione pecuniaria da applicare, secondo le indicazioni sotto riportate, che, sostituiscono per il tipo di abuso commesso, il procedimento estimatorio di cui sopra:

1. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO € 1.500,00.
2. INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA - URBANISTICA NON QUANTIFICABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE UTILE O VOLUME (rientrano in questa categoria anche lavorazioni assimilabili ad opere di urbanizzazione eseguite in difformità dal soggetto lottizzante, esecuzione di aree di parcheggio e sosta autoveicoli, campi da tennis, depositi di materiali a cielo aperto ed opere simili):
 - € 1.500,00 per superfici fino a mq. 200
 - € 2.000,00 per superfici da mq. 200 a mq. 500
 - € 2.500,00 per superfici oltre i mq. 500 + € 15,00/mq. oltre i 500 mq. di superficie
3. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:
 - Ristrutturazione edilizia conservativa € 2.000,00
 - Ristrutturazione edilizia ricostruttiva € 4.000,00
 - Demolizione non preordinata alla ricostruzione da € 1.000,00 a € 3.000,00 in base al tipo di fabbricato
4. MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA E OPERE NON VALUTABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE E VOLUME: (rientrano in questa categoria anche le opere di modifica delle aperture e degli elementi di facciata, la sola modifica alle recinzioni esistenti nonché la posa di pannelli fotovoltaici e solari sulle coperture esistenti): € 1.500,00
5. MANUFATTI ACCESSORI (balconi, logge, porticati, tettoie) come definiti dalla Circolare MIBACT n. 33 del 26/06/2009.
€ 1.500,00 applicando ulteriore € 30/mq per superficie maggiori di mq. 15,00
6. MOVIMENTI DI TERRA (Scavi e riporti, riempimenti o sistemazione di aree in zone vincolate; rientrano in questa categoria anche le sistemazioni di aree verdi):
 - fino a 15 mc. € 1.000,00;
 - oltre i 15 mc. fino a 100 mc.: € 1.500,00 + 20 €/mc. oltre i 15;

- oltre i 100 mc.: € 3.000,00 + 30 €/mc. Oltre i 100 mq.
- 7. RECINZIONI CON OPERE MURARIE:
 - fino a 10 ml: importo pari a € 1.000,00;
 - oltre 10 ml fino a 50 ml: importo pari a € 1.500,00;
 - oltre 50 ml € 2000,00; + 3 €/ml per gli ulteriori metri di recinzione oltre i 50
- 8. RECINZIONI REALIZZATE SOLO CON PALI IN LEGNO O METALLO INFISSI NEL TERRENO (anche con cordolo completamente interrato) e rete metallica:
 - fino a 50 ml. importo pari a € 1.000,00
 - da 50 ml. fino a 200 ml. importo pari a € 1.500,00
 - oltre i 200 ml. importo pari a € 1.500,00 + 3 €/ml per gli ulteriori metri di recinzione oltre i 200 € 1.500,00
- 9. PISCINE
Realizzazione di piscine (superficie comprensiva delle opere di finitura quali marciapiedi e pavimentazioni):
 - fino a mq. 116 importo pari a € 3.000,00
 - oltre i mq. 116 importo pari a € 3.000,00 + € 40/mq. per gli ulteriori mq.
- 10. ULTERIORI DIFFORMITA': Variazioni di minima entità eseguite in corso d'opera o in difformità dall'autorizzazione, anche relative al posizionamento delle opere di progetto o opere non previste e parzialmente non eseguite:
 - importo pari a € 1.000,00

In riferimento alle sanzioni di cui all'articolo 167, comma 5 del D.lgs n. 42/2004 e dei successivi disposti, in virtù del fatto che gli importi minimi della sanzione paesaggistica non possono essere inferiori a quelli stabiliti dalle norme in materia edilizio-urbanistica, si precisa che **la sanzione minima a livello paesaggistico non può essere inferiore ad € 1000,00 anche in caso di opere non indicate in precedenza**

7. Altre sanzioni e disposizioni

7.1. Inottemperanza alla demolizione (articolo 196 L.R. 65/2014 e articolo 31 T.U. 380/2001)

Per le opere soggette a permesso di costruire eseguite abusivamente e per le quali non è stato ottemperato all'ordine di demolizione, la sanzione prevista dall'art. 196 comma 4-bis della L.R. 65/2014 è pari a:

SANZIONI PER VERBALE DI INOTTEMPERANZA (DA € 2.000 A € 20.000)		
	TIPOLOGIA	SANZIONE
1	Opere non quantificabili in termini di superficie e volumi, di modesta entità	€ 2.000,00
2	Opere su edifici principali, pertinenziali ed accessori, non quantificabili in termini di superfici e volumi	€ 2.500,00
3	Ampliamento minore o uguale al 20% del volume assentito	€ 3.000,00
4	Ampliamenti superiori al 20% del volume assentito	€ 6.000,00
5	Realizzazione di edifici principali (ex novo) con volume fino a mc. 450	€ 8.000,00
6	Opere quantificabili in termini di superfici e volumi, di rilevante consistenza che abbiano comportato modifiche evidenti all'aspetto esteriore dei luoghi, quali, movimenti di terra, da mq. 250 a mc. 500	€ 10.000,00
7	Costruzione di edifici principali (ex novo) con volume compreso tra 450 mc. e 750 mc.,	€ 13.000,00
8	Realizzazione di edifici principali (ex novo) con volume oltre 750 mc	€ 18.000,00
9	lottizzazione abusiva,	€ 18.000,00
10	Per gli interventi realizzati sui aree o edifici di cui al comma 2 dell'art. 27 del DPR 380/01, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato si applica la sanzione massima	€ 20.000,00

7.2. Indennità risarcitoria sulle opere sottoposte a Condono edilizio realizzate nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico

La legislazione in vigore all'epoca dell'introduzione delle leggi sul condono edilizio (Legge 47/85 e 724/94), non contenevano elementi di chiarezza in merito all'obbligatorietà del pagamento delle sanzioni paesaggistiche per le opere eseguite in aree sottoposte a vincolo paesaggistico. Con successive leggi e decreti il legislatore ha provveduto ad integrare la materia in più occasioni:

- L'articolo 2 comma 46 della legge 662 del 23.12.1996 ha stabilito che "il pagamento dell'oblazione non esime dall'applicazione dell'indennità risarcitoria di cui all'articolo 15 della legge 1497/1939";
- Il D.M. 26.09.1997 ha determinato i parametri e le modalità per la qualificazione dell'indennità risarcitoria prevista dall'articolo 15 della legge 1497/39;
- La decisione del Consiglio di Stato n. 3184 del 2.06.2000 ha fissato l'obbligo del pagamento per abusi edilizi in area vincolata pur se condonabili;

In base all'articolo 3 del D.M. 26.09.1997, il profitto è pari, in via ordinaria, al 3% del valore d'estimo dell'unità immobiliare come determinato ai sensi dell'articolo 2 della Legge 24.03.1993 n. 75 del decreto legislativo 12.12.1993 n. 568 e della legge 23.12.1996 n. 662. Lo stesso articolo 3 al comma 2 precisa che le amministrazioni competenti, con proprio atto, possono determinare l'incremento della predetta aliquota in relazione alle tipologie di abuso individuate nella tabella allegata alla Legge 47/85. Il D.M. 26.09.1997 stabilisce inoltre le soglie minime per gli abusi di cui alla tipologie 4,5, 6 e 7 della legge 47/85. Tali valori devono intendersi adeguati alla luce della disposizione normativa di cui all'articolo 1 comma 37 della legge 308/2004 - anche se tale legge non prevede un esplicito collegamento con la legge del condono edilizio, ma può essere applicata in via analogica in quanto fa riferimento agli abusi commessi entro la data del 30.09.1994.

Pertanto, fermo restando la regola del 3% del valore d'estimo, la sanzione così determinata non potrà essere inferiore alle sottostanti soglie, che sono parametrare in base ai modelli di presentazione delle istanze di condono edilizio (legge 47/85, legge 724/94) rapportati alla tipologia e alla consistenza delle opere.

Tipologia 1-2-3	€ 774,00
Tipologia 4	€ 774,00
Tipologia 5-6	€ 576,00
Tipologia 7	€ 287,00

8. Modalità di corresponsione delle sanzioni

Le sanzioni amministrative e l'oblazione inerente le Attestazioni di conformità in sanatoria e i permessi di costruire in sanatoria devono essere versati prima del rilascio del titolo edilizio.

Nei casi di accertamento di conformità in sanatoria o di procedure sanzionatorie per abusi edilizi non è possibile la rateizzazione delle quote afferenti all'oblazione, né alle sanzioni amministrative e pecuniarie, considerata la natura di opera già eseguita.

Per il pagamento degli oneri concessori, qualora dovuti per le opere abusive oggetto di sanatoria, è possibile ricorrere alla rateizzazione con le stesse modalità previste nel regolamento per l'applicazione del contributo inerente gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.