

**COMUNE DI PONTASSIEVE**  
**Provincia di Firenze**

**REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE  
PREVISTE DAL TITOLO VIII, CAPO I DELLA L.R. 03.01.2005 N.1 E DALLA PARTE IV,  
TITOLO I, CAPO II DEL D. LGS. 22.01.2004 N.42.**

**INDICE**

<b>1. Premessa.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Criteri per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla L.R. N.1 del 03.01.2005 ed ancorate al valore venale.....</b>	<b>2</b>
2.1 Valore di mercato.....	3
2.2 Superficie convenzionale.....	4
2.3 Coefficienti correttivi.....	4
2.4 Casi particolari.....	5
<b>3. Modalità di graduazione delle sanzioni di cui agli articoli 134 c.3 e 135 c.2 della L.R. N.1 del 03.01.2005.....</b>	<b>6</b>
<b>4. Calcolo dell'oblazione e graduazione della sanzione prevista dall'art.140 della L.R. N.1 del 03.01.2005.....</b>	<b>7</b>
4.1 Interventi penalmente rilevanti art.140 c.4.....	7
4.2 Interventi non penalmente rilevanti art.140 c.6.....	7
<b>5. Criteri per la determinazione della indennità pecuniaria amministrativa per illecito paesaggistico prevista dal D. Lgs. N. 42 del 22.01.2004 ed ancorata al profitto .....</b>	<b>8</b>
<b>6. Tabella delle sanzioni.....</b>	<b>9</b>
<b>7. Allegati.....</b>	<b>9</b>

## **1. PREMESSA**

E' dalla entrata in vigore della L.R. del 14.10.1999 n.52 che risulta necessario predisporre i criteri interpretativi degli articoli 9 e 12 della L. 28.02.1985 n.47 e le modalità di applicazione delle sanzioni in luogo della demolizione delle opere abusive e del ripristino dello stato dei luoghi. Il gruppo di lavoro, formato all'interno della Inter-Com, ha lavorato a questa particolare e complessa materia tenendo conto sia della normativa in continua evoluzione, che degli orientamenti giurisprudenziali esplicitati anche con sentenze del Consiglio di Stato. Il gruppo di lavoro ha prodotto un completo ed esauriente lavoro che è stato acquisito dal Comune di Pontassieve in forma sperimentale, senza una esplicita approvazione, perché se ne voleva testare la sua applicabilità. Oggi, con alcune modifiche, lo proponiamo alla approvazione di questa Amministrazione.

La valutazione dell'applicabilità della sanzione pecuniaria in luogo di quella demolitoria deve quindi essere effettuata tenendo conto non solo degli aspetti tecnici in ordine alla possibilità materiale della demolizione, ma anche degli aspetti economici dell'intervento demolitorio; pertanto laddove l'esigenza di salvaguardia del patrimonio immobiliare sia preminente rispetto agli interessi urbanistici concretamente lesi con l'intervento abusivo e la demolizione sia eccessivamente onerosa, devono considerarsi "impossibili" e "con pregiudizio della parte eseguita in conformità" quelle demolizioni che pure da un punto di vista tecnico e materiale sarebbero attuabili.

Tali principi, ribaditi anche dalla giurisprudenza più recente e da ritenersi validi anche a seguito dell'entrata in vigore delle leggi regionali n.52/99, n.43/2003 e n.1/2005, risultano da confermare.

A seguito dell'entrata in vigore del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) la legge regionale 14.10.1999 n.52, anche nella parte sanzionatoria del Titolo V, è stata modificata ed integrata con la L.R. n.43 del 05.08.2003, mentre ulteriori modifiche sono state successivamente introdotte dalla L.R. n.1 del 03.01.2005 – "Norme per il governo del territorio".

Ulteriori sanzioni amministrative che, in base alla normativa vigente, risultano di competenza dell'Amm.ne Com.le sono quelle previste dalla Parte IV, Titolo I, Capo II del D.Lgs. 22.01.2004 N.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e sue successive modificazioni ed in particolare quelle previste dall'art.167.

Con la presente relazione si intendono illustrare i possibili criteri applicativi, uniformi, riferiti alle norme previste dal Titolo VIII Capo I della Legge Regionale n. 1/2005 ed a quelle previste dalla Parte IV, Titolo I, Capo del D.Lgs. 22.01.2004 N.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e successive modificazioni.

## **2. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE PREVISTE DALLA L.R. N.1 DEL 03.01.2005 ED ANCORATE AL VALORE.**

Sia le modifiche introdotte dalla L.R. n.43/2003, che la stessa L.R. n.1/2005 hanno posto il problema di individuare criteri, ben definiti e stabiliti preventivamente, per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie ancorate al valore venale dell'opera abusiva.

Limitandoci per il momento alla L.R. n.1 del 03.01.2005, si ricorda che essa ha previsto come sia sempre e comunque il Comune a determinare la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere di cui agli articoli 132 comma 9 (che rinvia all'art.134), 134 comma 2, 135 comma 1, 139 comma 2 e pari al valore venale delle opere abusive di cui all'art.138 comma 1, prevedendo comunque sempre l'applicazione della sanzione minima pari a €.516,00.

Nei casi previsti dagli articoli 134 comma 2, 135 comma 1 e 139 comma 2 la sanzione sarà data dal doppio dell'**aumento** del valore venale che equivale dunque alla differenza tra il valore venale dell'immobile dopo l'intervento ed il valore venale dell'immobile prima dell'intervento secondo la seguente formula:

$$\boxed{\text{SANZIONE} = 2 \times (\text{valore venale dopo l'intervento} - \text{valore venale prima dell'intervento})}$$

Per determinare il valore venale prima e dopo l'intervento abusivo si procederà secondo le seguenti modalità che verranno di seguito meglio illustrate:

**VALORE VENALE PRIMA DELL'INTERVENTO:** valore di mercato per superficie convenzionale.

**VALORE VENALE DOPO L'INTERVENTO:** valore di mercato per superficie convenzionale per coefficiente correttivo (diverso a seconda della tipologia di opere realizzate).

Si procede quindi alla definizione dei summenzionati fattori di calcolo ovvero del valore di mercato, della superficie convenzionale e dei coefficienti correttivi .

## 2.1 VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato di un immobile è, per definizione, un valore suscettibile di variazioni che può essere correttamente desunto solo da un'analisi del mercato immobiliare. Per queste ragioni si procederà traendo tale valore dai dati dell'ultimo semestre disponibile, rispetto alla determinazione della sanzione, indicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI). I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare vengono infatti aggiornati semestralmente ed opportunamente distinguono sia tra le diverse dislocazioni dell'immobile nell'area comunale, sia tra le diverse destinazioni degli stessi, sia tra le diverse tipologie edilizie.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare altro non è che una banca dati che l'ente pubblico, Agenzia del Territorio, rende disponibile sul suo sito Internet all'indirizzo [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it).

Ai fini del calcolo delle sanzioni i dati saranno semestralmente stampati e quindi riportati su supporto cartaceo.

La tipologia edilizia (es. ville e villini, etc.), l'ubicazione (es. centrale, periferica etc.) e lo stato di conservazione e manutenzione verranno letti ed applicati facendo riferimento alle definizioni che di tali termini dà il "Codice definitorio dei termini" fornito dallo stesso Osservatorio del mercato immobiliare al quale si rinvia.

Si precisa inoltre che:

- ove non sia possibile valutare come ottimo o come scadente lo stato di manutenzione verrà adottato il criterio dello stato di conservazione normale in virtù del principio secondo cui la stima viene fatta in condizioni di ordinarietà;
- il valore di mercato sarà sempre quello medio tra il minimo ed il massimo riportati, in ragione del principio precedentemente indicato;
- ove non sia possibile ricondurre il caso ad una delle tipologie edilizie indicate dall'Osservatorio Immobiliare si procederà, per analogia, applicando la definizione più simile alla tipologia in esame;

- ove non sia disponibile il valore di mercato dell’Osservatorio Immobiliare per l’area interessata si procederà per analogia applicando i valori dell’area più simile all’area in esame.

Il valore di mercato è espresso in €./mq. e deve essere riferito ad una superficie. Si passa pertanto ad illustrare il secondo fattore di calcolo del valore venale ovvero alla definizione di superficie convenzionale.

## **2.2 SUPERFICIE CONVENZIONALE**

Per superficie convenzionale si intende la superficie geometrica netta delle opere abusivamente realizzate.

I summenzionati valori di mercato sono invece riferiti alla superficie linda, ma considerato che se ne assume il valore medio, si possono ragionevolmente approssimare a valori relativi alla superficie netta.

Si precisa inoltre che, nel caso in cui siano stati realizzati incrementi di volumetrie ai quali non corrisponda alcun aumento delle superfici di calpestio e che comunque non rendono il vano abitabile o agibile, e comunque non se ne modifichino le caratteristiche di utilizzabilità, si procederà calcolando la superficie in modo virtuale, e cioè dividendo l’incremento volumetrico abusivo per l’altezza effettiva dei vani interessati, intendendo per altezza effettiva l’altezza finale del vano o dei vani oggetto dell’abuso. Nel caso di interventi che di fatto non abbiano determinato un incremento di valore venale dell’immobile si applica il doppio della sanzione minima prevista, pari a euro 1.032,00 (due volte euro 516,00).

La L.R. n.1/2005 non distingue il calcolo dell’incremento del valore venale, tra immobili ad uso abitativo ed immobili ad uso diverso da quello abitativo. Ne consegue pertanto la necessità di stabilire, per il calcolo della superficie convenzionale, dei parametri correttivi che comunque tengano conto dei locali accessori. Per maggiore uniformità con i parametri assunti ai fini del calcolo del valore venale degli immobili, si ritiene opportuno applicare al calcolo della superficie convenzionale delle singole Unità Immobiliari i criteri riportati negli Allegati B e C del D.P.R. 23.03.1998 n. 138 (*Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell’articolo 3, commi 154 e 155 della L. 23.12.1996 n. 662*), che stabiliscono rispettivamente il quadro generale delle categorie, con la suddivisione in gruppi delle varie unità immobiliari, e le norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T) e che vengono allegati alla presente relazione sotto le lettere “C” e “D” .

## **2.3 COEFFICIENTI CORRETTIVI**

L’utilizzazione di coefficienti correttivi ha la funzione di distinguere adeguatamente gli interventi, a seconda della tipologia di intervento abusivo realizzato, così da dare esatto conto dell’incisività dello stesso sul bene nei casi in cui non vi sia stata né una variazione del valore di mercato né della superficie geometrica o del volume.

Il coefficiente 1, fattore neutro del prodotto, è stato introdotto solo per completezza e si riferisce ai casi in cui sia riscontrata la realizzazione di superfici e/o volumi, nuovi e/o in aumento oppure cambio della destinazione d’uso.

I coefficienti che si propongono di adottare sono i seguenti, facendo riferimento agli interventi come definiti dalla L.R. n. 1/2005:

- Trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste da:		
Art.78 comma 1 lettera a),b), c), d), e), g)		1,00
Art.79 comma 1 lettera a)		1,00
- Ogni opera che comporti un aumento di superficie e/o volume per la parte in aumento		1,00
- Ristrutturazione urbanistica	Art.78 comma 1 lettera f)	1,50
- Sostituzione edilizia	Art.78 comma 1 lettera h)	1,50
- Ristrutturazione edilizia	Art.79 comma 2 lettera d)	1,10
- Restauro e risanamento conservativo	Art.79 comma 2 lettera c)	1,04
- Manutenzione straordinaria	Art.79 comma 2 lettera b)	1,02

Per le opere indicate all'art.79 comma 1 lettera f) della legge regionale, poiché la disposizione, per sua natura, non consente una aprioristica determinazione del coefficiente da applicare in ragione del tipo di intervento (considerato che la norma opera quale disposizione di chiusura), il coefficiente da adottare sarà determinato di volta in volta in base all'intervento realizzato, fermo restando che, nel caso in cui non sia riscontrabile un aumento del valore venale, sarà applicata la sanzione minima di €. 516,00.

## 2.4 CASI PARTICOLARI

- Gli interventi descritti all'art.79 comma 2 lettera e) legge regionale n.1/2005 (*Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti ed in deroga agli indici di fabbricabilità*), non risultano espressamente richiamati nel Titolo VIII capo I della stessa legge regionale, così come riportato sia nella L.R. 52/99, sia nel testo modificato dalla L.R. 43/2003. Il D.P.R. 380/2001, in conformità alla L. 47/85, non prevede, per tali opere, alcuna esclusione dall'applicazione delle sanzioni previste per l'esecuzione di opere in assenza o in difformità dal titolo abilitativo previsto. Poiché trattasi di interventi comunque sottoposti dalla L.R. 1/2005 a denuncia inizio attività, si ritiene che dovranno necessariamente essere applicate le sanzioni previste dall'art.135 della L.R. 1/2005 in quanto il legislatore non ha espressamente esplicitato la volontà di non applicare sanzioni a tali interventi. Pertanto si propone di applicare, per tali tipologie di interventi, la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale e comunque non inferiore a €. 516,00. In questo specifico caso, il valore venale sarà determinato in base ai criteri sopra descritti, assumendo il valore di mercato minimo fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.
- Nei casi in cui l'Osservatorio Immobiliare, per la particolarità dell'oggetto dell'abuso, non fornisca il valore di mercato (es. opere di urbanizzazione, infrastrutture e impianti, ecc.), si procederà all'individuazione dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusivamente eseguite per analogia con interventi similari, fermo comunque restando l'applicazione della sanzione minima di €.516,00 ai sensi dell'art.135 c.1 della L.R. 1/2005.
- Nei casi previsti dall'art.137 della L.R. 1/2005, poiché la legge non definisce il termine da assegnare per la regolarizzazione della Denuncia di inizio attività, tale termine è stato definito dall'art. 7 comma 12 del Regolamento Edilizio in 20 (venti) giorni in quanto l'incompletezza o l'inadeguatezza degli elaborati dovranno necessariamente essere tali da non comportare l'applicazione delle altre sanzioni previste nel titolo VIII secondo quanto disposto dall'art.84 comma 7 della L.R. 1/2005.

### **3. MODALITA' DI GRADUAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI AGLI ARTT. 134 C.3 E 135 C.2 DELLA L.R. N.1 DEL 03.01.2005 .**

Le modifiche introdotte dalla L.R. n. 43/2003 prima e dalla L.R. n.1/2005 poi, hanno confermato le sanzioni aggiuntive previste dall'ex art.34 della L.R. 52/99 apportando una suddivisione tra gli interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti senza DIA, in totale difformità o con variazioni essenziali su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (articolo 134 c.3 della L.R. 1/2005) e gli interventi di restauro e di risanamento conservativo eseguiti senza DIA o in difformità da essa su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali, nonché da altre norme urbanistiche vigenti (articolo 135 c.2 della L.R. 1/2005).

Si propone il seguente schema di sanzionamento in analogia con quanto applicato per la determinazione della sanzione paesaggistica art. 167 del DLgs 42/04 in considerazione del fatto che in questo ambito sono comprese le tipologie di illecito non sanabili. Tenuto conto del fatto che si tratta di sanzione accessoria a provvedimento di ordinanza di ripristino e che pertanto la tipologia di illecito risulta particolarmente grave si pone a base di calcolo la massima sanzione equitativa utilizzata appunto per il sanzionamento art. 167 DLgs 42/04 pari a euro 3.098,00 per l'art. 134.3 (ristrutturazione edilizia), ulteriormente incrementata del 10 % per l'art. 135.2 (restauro) della LR 01/2005. Più sotto evidenziata:

<b>TABELLA SANZIONI ACCESSORIE ALLE ORDINANZE DI RIPRISTINO DI CUI AGLI ARTICOLI 134.3 E 135.2 DELLA LR 01/2005</b>				
<b>TIPOLOGIA INTERVENTO</b>	<b>BASE CALCOLO DELLA SANZIONE ACCESSORIA</b>	<b>ELEMENTI DI RILEVANZA CULTURALE R.U. (Titolo I,Capo III, IV e V)</b>	<b>ELEMENTI DI RILEVANZA PAESAGGISTICA R.U. ( Art. 19,20,21 e 22)</b>	<b>INTERVENTI CHE DETERMINANO CARICO URBANISTICO (art.120 L. 1/05 comma 1 lett.b,c)</b>
	€	<b>EDIFICI, MANUFATTI E PERTINENZE DI INTERESSE CULTURALE E DI INTERESSE CULTURALE LIMITATO ALL'ASSETTO ESTERNO</b>	<b>FASCIA DI RISPETTO CRINALI RILEVANZA NATURALISTICA ANPIL SIC FASCIA DI RISPETTO INSEDIAMENTI</b>	<b>MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI; AUMENTO DEL NUMERO DELLE UNITA' IMMOBILIARI</b>
<b>Interventi di ristrutturazione edilizia (art. 134.3 della LR 01/2005)</b>	3.098,00	1,50	1,50	1.20
<b>Interventi di restauro (art. 135.2 della LR 01/2005)</b>	3.408,00	1,50	1,50	1.20

## **4. CALCOLO DELL'OBLAZIONE E GRADUAZIONE DELLA SANZIONE PREVISTA DALL'ART. 140 L.R. N.1 del 03.01.2005 .**

### **4.1 INTERVENTI PENALMENTE RILEVANTI ART.140 C. 4.**

L'art.140, al 4<sup>o</sup> comma, prevede che "il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ovvero dell'attestazione di conformità per gli interventi penalmente rilevanti è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal titolo VII" e cioè pari ai contributi, "...e comunque in misura non inferiore ad €. 516,00 in conformità alla vigente normativa statale. Per i casi di parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme".

L'art.140, al 7<sup>o</sup> comma, prevede inoltre che "il rilascio del permesso di costruire e dell'attestazione di conformità in sanatoria comporta inoltre il pagamento dei contributi di cui al titolo VII, se dovuti".

L'art.36 del T.U. dell'edilizia, DPR 380/2001, al comma 2 dispone che: "Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella previsto dall'art.16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità l'oblazione calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso".

Nel caso di interventi penalmente rilevanti il rilascio della sanatoria è idoneo ad estinguere "...i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti." (art.45 c.3 DPR 380/2001).

Com'è noto la Regione non ha potestà normativa in materia penale (art.117 della Costituzione). Pertanto, privilegiando un'interpretazione conforme alla Costituzione, anche la legge regionale toscana, quando per gli interventi edili penalmente rilevanti distingue tra oblazione (art.140 comma 4) e contributi (art.140 comma 7), deve essere letta dando massima rilevanza all'inciso secondo cui la sanatoria è rilasciata "... in conformità alla vigente normativa statale...". Ne consegue che anche le somme di cui all'art.140 comma 7, nelle ipotesi di interventi penalmente rilevanti, sono dovute a titolo di oblazione ed il rilascio della sanatoria sarà subordinato al loro pagamento.

Se l'importo del contributo risulta inferiore alla misura minima di €. 516,00, si applica tale minimo. Infine, ove non sia comunque possibile parametrare l'intervento al contributo concessorio di cui al Titolo VII della LR 1/2005, si procederà subordinando la sanatoria al pagamento delle somme, diverse a seconda del tipo di intervento, indicate nell'allegata Tabella "A", fatta eccezione per la ristrutturazione edilizia e per la nuova edificazione di cui all'art 78 comma 1 lettera a) e b) della LR 01/2005, per le quali la sanatoria sarà soggetta al pagamento delle somme indicate nella Tabella "A" riferite agli interventi di ristrutturazione edilizia non penalmente rilevanti.

### **4.2 INTERVENTI PENALMENTE NON RILEVANTI ART.140 C. 6.**

Per gli interventi edili abusivi non penalmente rilevanti l'art.140 comma 6, subordina il rilascio della sanatoria al pagamento di una sanzione determinandone unicamente un minimo ed un massimo lasciando la concreta determinazione all'autorità Comunale in base alla natura e consistenza dell'abuso. Pertanto, al fine di graduare la sanzione in oggetto appare opportuno procedere facendo riferimento, come già avviene secondo il disposto del comma 4, ai contributi di cui al Titolo VII della legge regionale applicando una sanzione che sia pari al loro importo, comunque non minore ad €. 516,00 e non superiore ad €. 5.164,00.

Parimenti, in caso di gratuità dell'intervento la sanzione sarà pari ai contributi di cui al Titolo VII della legge regionale e comunque non inferiore a € 516,00.

Considerata inoltre la necessità di graduare sempre e comunque la sanzione rispetto alla natura e consistenza dell'intervento, nel caso in cui lo stesso, pur non rientrando nelle ipotesi di gratuità, risulti comunque non oneroso a seguito della concreta applicazione delle disposizioni relative alla determinazione degli oneri, si procederà subordinando la sanatoria al pagamento delle somme, diverse a seconda del tipo di intervento, così disciplinate nell'allegata tabella:

- per le opere di restauro e risanamento conservativo Art.79, c. 2, lett. c) non penalmente rilevanti la sanzione è graduata a seconda che gli interventi abbiano interessato solo l'interno dell'immobile, solo l'esterno, (per esterno si intendono sia le facciate che le pertinenze) oppure l'intero organismo edilizio comprese le pertinenze;
- per le opere di ristrutturazione edilizia non penalmente rilevanti Art. 79 comma 2 lett.d) la sanzione è graduata a seconda che gli interventi abbiano interessato solo l'interno dell'immobile, solo l'esterno, (per esterno si intendono sia le facciate che le pertinenze) oppure l'intero organismo edilizio comprese le pertinenze a tale sanzione si aggiunge una maggiorazione così come di seguito elencata nei seguenti tre casi previsti dalla lettera d) 1,2 e 3:

d1	1,30
d2	1,10
d3	1,20

A tal fine si precisa che, per le opere indicate all'art.79 comma 1 lettera f) la sanzione non è stata predeterminata tra il minimo ed il massimo di legge. La disposizione, infatti, per sua natura, non consente una aprioristica graduazione in quanto non tipizza le fattispecie di riferimento ed opera, quale disposizione di chiusura, per "ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che, in base alla presente legge non sia soggetta a permesso". Sarà quindi necessario determinare di volta in volta la sanzione tra il minimo ed il massimo di legge in base alla natura e consistenza dell'abuso realizzato.

Nei casi in cui ricorrono le condizioni di cui all'art. 83 comma 12 della LR 01/2005 (varianti in corso d'opera che non abbiano comportato sospensione dei lavori) sarà applicata la sanzione minima di euro 620,00.

## **5. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA INDENNITA' PECUNIARIA AMMINISTRATIVA PER ILLECITO PAESAGGISTICO PREVISTA DAL D. LGS. N. 42 DEL 22.01.2004 ED ANCORATA AL PROFITTO**

L'art. 167, c.1 del D.Lgs. 42/2004, dispone che nel caso di accertamento di compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione e che l'importo della sanzione è stabilito da una perizia di stima. Nel caso in cui non sia accertata la compatibilità paesaggistica si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1 dell'art.167 del D.Lgs.42/2004.

Prima della entrata in vigore del D.Lgs. 157 del 24.03.2006, che ha modificato sostanzialmente l'art. 167 del Codice dei beni culturali e del paesaggio approvato con D.Lgs. n. 42/04, era prassi d'ufficio valutare il profitto conseguito tenendo conto dell'aumento del valore venale ottenuto attraverso gli incrementi di superfici o di volumi, mentre per gli interventi non valutabili con questi due parametri veniva applicata una somma forfetaria che variava solo in relazione al tipo d'intervento: opere solo interne, opere solo esterne, opere sull'intero organismo edilizio.

Con il nuovo articolo 167 del D.Lgs. 42/04 tale prassi si ritiene non più aderente alla norma, in quanto sono esclusi da tale procedimento sanzionatorio tutti gli interventi che hanno determinato aumenti di superfici utili e volumi, rientrandovi solo quelli che prima venivano valutati forfetariamente. Pertanto è opportuno determinare un criterio il più possibile oggettivo in quanto è estremamente difficile redigere perizie di stima sul profitto conseguito e sul danno ambientale tenuto conto delle tipologie di intervento declinate dal legislatore nelle lettere a, b e c del citato articolo 167.

Il valore monetario del paesaggio o dell’ambiente, ancorché dotato di valore rilevante, è però privo di consistenza materiale e insuscettibile di appropriazione e di valutazioni pecuniarie secondo prezzi di mercato, proprio per la sua natura immateriale sfugge ad una esatta valutazione economica. Pertanto mutuando esperienze giudiziali di valutazioni di risarcimento del danno ambientale si propone di ricorrere alla determinazione delle sanzione di cui all’art.167 del D.Lgs. 42/04 in via *equitativa*. Tale sanzione è formata sulla base della sanzione prevista dagli articoli 134 e 135 della L.R. 1/05 (€1033,00) la quale varia in relazione alla tipologia di intervento ed è aumentata progressivamente quando sono coinvolti nella trasformazione gli elementi di rilevanza culturale e gli elementi di rilevanza paesaggistica riconosciuti dal vigente regolamento urbanistico, nonché quando vi è aumento del carico urbanistico, così come risulta dall’allegata Tabella “B”.

## **6. TABELLA SANZIONI**

- Tenendo conto dei principi fissati dalla legge regionale e dei criteri di indirizzo enunciati ai punti precedenti, è stata predisposta una tabella che quantifica e specifica gli importi relativi ad ogni intervento abusivo secondo la classificazione della L.R. 1/2005.  
Tale tabella gradua tali importi distinguendo:
  1. Interventi realizzati in assenza dal titolo abilitativo o con variazioni essenziali o in totale difformità dallo stesso;
  2. Interventi realizzati in parziale difformità al titolo abilitativo.
- In base ai criteri enunciati ai punti precedenti, è stata predisposta un’ulteriore tabella riepilogativa, relativa all’applicazione delle sanzioni di cui all’art.167 del D.Lgs. n.42/2004, per quanto riguarda la sanzione valutata con il criterio equitativo.

## **7. ALLEGATI**

Vengono allegati alla presente relazione, per farne parte integrante e sostanziale, i seguenti allegati:  
Allegato “A” – Tabella delle sanzioni Titolo VIII, Capo I della L.R. 1/2005  
Allegato “B” – Tabella delle sanzioni Parte IV, Titolo I, Capo II del D.Lgs. 42/2004  
Allegato “C” – Quadro generale delle Categorie  
Allegato “D” – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria