



COMUNE DI SASSETTA

Provincia di Livorno

AREA 1 - ASSETTO DEL TERRITORIO ED AMBIENTE

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

DISCIPLINARE PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI E DELLE OBLAZIONI IN AMBITO PAESAGGISTICO ED EDILIZIO

Articolo 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.

“Codice dei beni culturali e del paesaggio”

Titolo VI, Capo II, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia”

Titolo VII, Capo II, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i.

“Norme per il governo del territorio”

ALLEGATO 2 “DSA” AL REGOLAMENTO EDILIZIO

Luglio 2026

SOMMARIO

ART. 1 – RIFERIMENTI NORMATIVI E DEFINIZIONI.....	3
ART. 2 – FINALITÀ, OGGETTO E CAMPO DI APPLICAZIONE.....	3
ART. 3 – SANZIONI DI NATURA PAESAGGISTICA IN RAPPORTO DIRETTO CON IL PROFITTO CONSEGUITO O IL DANNO ARRECATO ALL’AMBIENTE.....	4
3.1. CRITERIO DEL PROFITTO CONSEGUITO	4
3.2. CRITERIO DEL DANNO ARRECATO	7
3.3. OPERE COMPORTANTI INCREMENTI DI VOLUME E DI SUPERFICIE	7
3.4. OPERE INTERRATE COMPORTANTI INCREMENTI DI VOLUME E DI SUPERFICIE	7
3.5. OPERE NON ARRECANTE DANNO AMBIENTALE E NON COMPORTANTI INCREMENTI DI VOLUME E DI SUPERFICIE	8
3.6. OPERE NON ARRECANTE DANNO AMBIENTALE ESTERNE E PERTINENZIALI DI PARTICOLARE RILIEVO.....	8
3.7. OPERE NON ARRECANTE DANNO AMBIENTALE CON UTILIZZO DI MATERIALI DIFFORMI	8
3.8. OPERE NON ARRECANTE DANNO AMBIENTALE DI IMPIANTISTICA, DOTAZIONI, ARREDI ESTERNI, FINITURE DELLE PERTINENZE DELL’IMMOBILE	9
3.9. OPERE DI MITIGAZIONE PRESCRITTE MA NON ESEGUITE	9
ART. 4 – SANZIONI E OBLAZIONI DI NATURA EDILIZIA IN RAPPORTO DIRETTO CON IL VALORE VENALE O CON L’AUMENTO DEL VALORE VENALE DELL’IMMOBILE	9
4.1. CALCOLO DEL VALORE VENALE DELL’IMMOBILE E DELL’AUMENTO DEL VALORE VENALE	9
4.2. SANZIONE ART.199, COMMA 2, DELLA LR.....	12
4.3. SANZIONE ART.200, COMMA 1, DELLA LR.....	12
4.4. SANZIONE ART.200, COMMA 6, DELLA LR.....	13
4.5. SANZIONE ART.201, COMMA 2, DELLA LR.....	13
4.6. SANZIONE ART.204 DELLA LR E ART.38 DEL TU	13
4.7. SANZIONE ART.206, COMMA 2, DELLA LR.....	14
4.8. OBLAZIONE ART.206 BIS, COMMA 3, DELLA LR.....	14
4.9. OBLAZIONE ART.209 BIS, COMMA 10, LETTERA A), DELLA LR	14
ART. 5 – SANZIONI DI NATURA EDILIZIA STABILITE DALLA LR TRA UN VALORE MINIMO ED UN VALORE MASSIMO.....	15
5.1. SANZIONE ART.199, COMMA 3, DELLA LR.....	15
5.2. SANZIONE ART.200, COMMA 5, DELLA LR.....	16
5.3. SANZIONE ART.200, COMMA 6 TER, DELLA LR	17
5.4. SANZIONE ART.201, COMMA 2 TER, DELLA LR	17
ART. 6 – MODALITÀ DI IRROGAZIONE E CORRESPONSIONE DELLE SANZIONE E OBLAZIONI.....	17
6.1. RATEIZZAZIONE	18
ART. 7 – NORME DI APPLICAZIONE GENERALE.....	18
ART. 8 – DISPOSIZIONI SULL’ENTRATA IN VIGORE.....	19
ART. 9 – DISPOSIZIONI DI RINVIO.....	19

Art. 1 – Riferimenti normativi e definizioni

Il presente disciplinare è un allegato del Regolamento Edilizio e di questo parte integrante e sostanziale.

Di seguito si riportano le norme statali e regionali di riferimento con i termini abbreviati indicati e richiamati nel disciplinare:

- “Codice del paesaggio”: Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. *“Codice dei beni culturali e del paesaggio.”*;
- “DPR 31/2017”: Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 e s.m.i. *“Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata.”*;
- “TU”: Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia”*;
- “LR”: Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i. *“Norme per il governo del territorio.”*, aggiornata con la Legge regionale 20 agosto 2025, n. 51;
- “L 47/1985”: Legge 17 marzo 1985, n. 47 e s.m.i. *“Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie.”*;
- “DPR 138/1998”: Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138 e s.m.i. *“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 legge 23 dicembre 1996, n. 662.”*;
- “DPGR 39/R/2018”: Decreto del Presidente della Giunta regionale 24 luglio 2018, n. 39/R e s.m.i. *“Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.”*.

Dai riferimenti normativi di cui sopra, per i criteri e le determinazioni riportare negli articoli che seguono, s'intende per:

- “oblazione”: il corrispettivo pecuniario necessario per regolarizzare un'opera abusiva, il suo pagamento estingue l'illecito amministrativo;
- “sanzione”: la misura pecuniaria applicata quando l'abuso non è sanabile ovvero per punire la realizzazione di opere eseguite in assenza di titoli abilitativi o in difformità da questi.

Per le specifiche definizioni in materia edilizia ed urbanistica si fa riferimento al regolamento DPGR 39/R/2018 ed al Regolamento edilizio cui questo Disciplinare è allegato.

Art. 2 – Finalità, oggetto e campo di applicazione

Il Disciplinare stabilisce appositi criteri sottointesi alle normative di cui al precedente articolo e definisce le varie tipologie di sanzioni e oblazioni di natura paesaggistica ed edilizia a seguito dell'esecuzione di un'opera abusiva, e determina i valori da applicare quando essi siano:

- 1) in diretto rapporto con il profitto conseguito o con il danno arrecato all'ambiente;
- 2) in diretto rapporto con il valore venale dell'immobile o parte di esso oppure con l'aumento del valore venale dell'immobile;
- 3) stabiliti tra un valore minimo ed un valore massimo.

La disciplina degli articoli seguenti si applica a tutte le procedure di calcolo e determinazione di sanzioni e oblazioni seguenti:

- a) sanzione di cui all'articolo 167, comma 5, del Codice del paesaggio per l'accertamento della compatibilità paesaggistica;
- b) sanzione di cui all'articolo 196, comma 4 bis, della LR a seguito di constatazione di inottemperanza all'ingiunzione a demolire per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;
- c) sanzioni di cui all'articolo 199, commi 2 e 3, della LR per interventi abusivi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali;
- d) sanzioni di cui all'articolo 200, commi 1, 5, 6, 6 ter, della LR per interventi eseguiti in assenza di

SCIA o in difformità da essa;

- e) sanzioni di cui all’articolo 201, commi 2 e 2 ter, della LR per interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici del comune;
- f) sanzione di cui all’articolo 204 della LR per annullamento del permesso di costruire;
- g) sanzione di cui all’articolo 206, comma 2, della LR per interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;
- h) oblazione di cui all’articolo 206 bis, comma 3, della LR per regolarizzazione di interventi realizzati in parziale difformità da titoli edilizi anteriori al 30 gennaio 1977;
- i) oblazione di cui all’articolo 209 bis, comma 10, della LR per accertamento di conformità per altri interventi abusivi.

Art. 3 – Sanzioni di natura paesaggistica in rapporto diretto con il profitto conseguito o il danno arrecato all’ambiente

Il presente articolo tratta la sanzione inerente e conseguente all’accertamento di compatibilità paesaggistica.

Il comma 5 dell’articolo 167 del Codice del paesaggio stabilisce che, qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, e l’importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima.

Se l’importo del danno arrecato all’ambiente, calcolato secondo i criteri indicati successivamente al paragrafo “3.2. CRITERIO DEL DANNO ARRECATO”, è inferiore all’importo stimato del profitto conseguito, calcolato secondo i criteri indicati successivamente al paragrafo “3.1. CRITERI DEL PROFITTO CONSEGUITO”, la sanzione è uguale all’importo di quest’ultimo.

Ovvero la sanzione si determina come segue:

$$\begin{aligned} \text{se } D < P & \text{ allora } S = P \\ \text{se } D > P & \text{ allora } S = D \end{aligned}$$

dove:

P	Profitto conseguito	€uro
D	Danno arrecato all’ambiente	€uro
S	Sanzione	€uro

La sanzione comunque non può essere inferiore a 1.032,00 euro.

3.1. CRITERIO DEL PROFITTO CONSEGUITO

Le formule da utilizzare per il calcolo del profitto conseguito sono le seguenti:

$$\begin{aligned} P &= Vva - Cc \\ Vva &= Vm * Ccu * Sc \\ Ccu &= Cdu * Cte * Clp * Csc * Cti * Cgc \end{aligned}$$

Dove le sigle stanno per:

P	Profitto conseguito	€uro
Vva	Valore venale attuale	€uro
Cc	Costo di costruzione	€uro
Vm	Valore di mercato medio da OMI	€uro/mq
Sc	Superficie convenzionale	mq
Ccu	Coefficiente correttivo unitario	n.ro decimale
Cdu	Coefficiente per destinazione d’uso	n.ro decimale
Cte	Coefficiente per tipologia edilizia nella quale è posta l’u.i.	n.ro decimale
Clp	Coefficiente per livello di piano	n.ro decimale
Csc	Coefficiente per stato di conservazione	n.ro decimale

Cti	Coefficiente per tipologia intervento	n.ro decimale
Cgc	Coefficiente per grado di completamento	n.ro decimale

DEFINIZIONI E PARAMETRI

P – Profitto conseguito

E' quantificabile tenendo conto anche delle direttive regionali in materia di seguito riportate, in relazione alle tipologie delle trasgressioni.

Direttive regionali:

Nota n. IV/2577/4 del 03/10/1991 dell'Assessorato all'Ambiente della Regione Toscana con allegata la circolare del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali dell'08/07/1991 n.1795/11G;

Nota n. IV/A/3390/4 del 13/03/1992 dell'Assessorato all'Ambiente della Regione Toscana con l'indicazione delle procedure di applicazione delle sanzioni previste all'articolo 167 D.Lgs 42/2004 nel caso di opere realizzate in assenza della prevista autorizzazione in zone sottoposte a vincolo paesaggistico.

Specificano quanto segue:

A) per quanto riguarda la quantificazione del profitto la Regione ritiene di poter confermare i criteri già dettati dal Ministero dei Lavori Pubblici il quale, con circolare dell'08/02/1966 prot.325 ha ritenuto che “l'utile conseguito debba essere valutato calcolando il valore venale della parte abusiva della costruzione e detraendo, da tale valore il costo della parte abusiva stessa”.

B) relativamente al danno l'unico parametro oggettivo rinvenibile nella legislazione vigente è quello contenuto nell' articolo 18 della Legge Regionale in materia di parchi ed aree protette n.52/1982. Quest'ultima stabilisce che “il risarcimento del danno si riferisce a qualsiasi spesa che gli enti pubblici si trovino a sostenere, anche in futuro, per eliminare od attenuare gli effetti della violazione, nonché a qualsiasi diminuzione di valore che derivi a beni pubblici in seguito della violazione stessa”.

E' l'utile conseguito valutato calcolando il valore venale della parte abusiva della costruzione e detraendo, da tale valore, il costo della parte abusiva stessa.

Vva – Valore venale attuale

E' il valore venale dell'immobile attualizzato, quale costruzione illecitamente realizzata che, a secondo della tipologia d'intervento, può essere rappresentata dall'intero corpo edilizio (edificio, manufatto, unità immobiliare) o da parte dell'immobile esistente assentito.

E' calcolato con i parametri noti alla data di accertamento dell'abuso come risultante da apposito verbale ovvero alla data della richiesta di compatibilità paesaggistica.

Cc – Costo di costruzione

E' il costo di costruzione dell'opera abusiva realizzata, stimato con apposita perizia alla data di accertamento dell'abuso ovvero alla data di presentazione della richiesta di compatibilità paesaggistica.

La perizia è redatta con le modalità definite al successivo articolo 7.

Vm – Valore di mercato OMI

Per il valore di mercato viene adottata la procedura di calcolo con riferimento ai criteri di valutazione utilizzati dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - utilizzando il valore di mercato medio, espresso in euro/mq, riguardo al semestre ed alla fascia/zona, e avvalendosi dei parametri indicati di seguito:

Semestre	Periodo ultimo disponibile riguardo alla data di accertamento/richiesta
Fascia/zona	Quella relativa all'ubicazione dell'opera da stimare
Tipo destinazione	Residenziale
Tipologia	Abitazioni civili
Stato conservativo	Normale
Valore mercato	Valore medio = (Valore min + Valore max) / 2

Al valore di mercato estrapolato dall'OMI, secondo i parametri sopra indicati, si applica un coefficiente correttivo, e si moltiplica per la superficie convenzionale relativa all'opera abusiva.

Sc – Superficie convenzionale

La superficie convenzionale è la superficie totale (STot) di cui all'articolo 8 del DPGR 39/R/2018.

Ccu – Coefficiente correttivo unitario

E' un coefficiente che corregge il valore di mercato ed è determinato quale prodotto dei coefficienti relativi alla destinazione d'uso, alla tipologia edilizia, al livello di piano, allo stato di conservazione, alla tipologia dell'intervento, al grado di completamento, rapportati allo stato modificato post-opera abusiva alla data di accertamento della trasgressione ovvero alla data della richiesta di compatibilità, come da tabelle seguenti modulanti la varie casistiche.

Cdu – Coefficiente per destinazione d'uso	coefficiente
Residenziale	1,00
Turistico-ricettivo, alberghiero ed extralberghiero	1,20
Commerciale	0,80
Direzionale	0,60
Artigianale	0,55
Agricolo	0,50

Cte – Coefficiente per tipologia edilizia nella quale è posta l'unità immobiliare	coefficiente
Abitazione civile, in edificio unifamiliare	1,00
Abitazione civile, in edificio composto da 2 a 3 unità immobiliari	0,95
Abitazione civile, in edificio composto oltre 3 unità immobiliari	0,90
Villa, villino	1,20
Capannoni ed altre strutture industriali-artigianali	0,80
Box, autorimesse	0,40
Volumi e strutture pertinenziali	0,50
Altre tipologie, edificio o complesso edilizio con diverse unità immobiliari	0,70

Clp – Coefficiente per livello di piano	coefficiente
Piano interrato	0,85
Piano seminterrato	0,90
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo	0,97
Piano secondo	1,00
Piani dal terzo all'ultimo	1,05
Sottotetto	1,10
Attico	1,15

(nel caso l'unità si sviluppi su più piani utilizzare il coefficiente del piano dove è posto l'ingresso)

Csc – Coefficiente per stato di conservazione	coefficiente
Normale	1,00
Mediocre	0,90
Scadente	0,80

Cti – Coefficiente per tipologia intervento	coefficiente
Intervento definito all'articolo 134 della LR, soggetto a permesso di costruire	1,00
Intervento definito all'articolo 135 della LR, soggetto a SCIA	0,90
Intervento definito all'articolo 136 della LR, soggetto a CILA	0,80

Cgc – Coefficiente per grado di completamento	coefficiente
--	--------------

Opera terminata e funzionale	1,00
Opera non terminata comunque funzionale	0,90
Opera non terminata e non funzionale	0,80

3.2. CRITERIO DEL DANNO ARRECATO

Il metodo di seguito descritto è quello di validità generale, quando ci sia da quantificare il costo di operazioni di ripristino, applicabile sia per gli abusi in zona soggetta a vincolo paesaggistico che non.

La determinazione del danno arrecato non è semplice da ricondurre a criteri oggettivi.

Qualora dovesse portare ad una sanzione inferiore a quella determinata tramite il metodo del profitto conseguito di cui al paragrafo precedente, costituirebbe fatto non rilevante, dovendo corrispondere, la sanzione, alla maggiore tra le due determinazioni.

Il modo migliore di svolgere il criterio del danno arrecato appare in stretto riferimento al caso specifico, in aderenza alle peculiarità dell'intervento, tenendo conto di tutte le condizioni al contorno.

Qui viene fissato il margine inferiore di una tale determinazione:

- l'entità economica del “danno arrecato” di norma corrisponde al costo delle misure e degli interventi da mettere in atto per ripristinare lo stato iniziale del contesto.

Ciò è conforme a quanto disposto da apposita Nota IV/A/3390/4 del 13/03/1992 dell'Assessorato all'Ambiente della Regione Toscana e dall'articolo 18 della legge regionale n. 52/1982 in materia di parchi ed aree protette:

“il risarcimento del danno si riferisce a qualsiasi spesa che gli enti pubblici si trovino a sostenere, anche in futuro, per eliminare od attenuare gli effetti della violazione, nonché a qualsiasi diminuzione di valore che derivi a beni pubblici in seguito della violazione stessa; laddove la totale eliminazione degli effetti della violazione è da attribuirsi alla prima tipologia di casi, mentre l'attenuazione può considerarsi confacente alla maggioranza dei casi relativi alla seconda tipologia. Dovranno considerarsi le spese relative al ripristino dell'area di intervento nel suo complesso.”

La stima del danno arrecato dovrà perciò quantificare tutti i costi relativi alle demolizioni, agli smaltimenti, ai ripristini e in genere a tutto ciò che serve per restituire la situazione a quella ante-abuso, senza alterazioni residuali, da qualsiasi punto di vista quale completa rimissione in pristino.

Il costo complessivo delle opere necessarie sopra indicate è stimato con apposita perizia. La perizia è redatta con le modalità definite al successivo articolo 7.

Le formule da utilizzare per il calcolo del danno arrecato all'ambiente e di conseguenza della sanzione, sono le seguenti:

$$D = Vda$$

Dove:

D	Danno arrecato all'ambiente	€uro
Vda	Valore delle opere necessarie per eliminare od attenuare gli effetti della violazione	€uro

3.3. OPERE COMPORTANTI INCREMENTI DI VOLUME E DI SUPERFICIE

Le opere comportanti incrementi di volume e di superficie, normalmente, sono escluse dalla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, in virtù di quanto disposto sia dall'articolo 167, comma 4, che dall'articolo 181, comma 1 ter, del Codice del paesaggio. Tuttavia, in casi eccezionali, possono divenire ammissibili per un iter di sanatoria rientrando nelle ipotesi di una legge speciale quale il condono edilizio.

In questo caso la sanzione è determinata nel maggiore importo tra quelli calcolati ai precedenti paragrafi 3.1. e 3.2, quindi:

$$\begin{aligned} \text{se } D < P & \text{ allora } S = P \\ \text{se } D > P & \text{ allora } S = D \end{aligned}$$

3.4. OPERE INTERRATE COMPORTANTI INCREMENTI DI VOLUME E DI SUPERFICIE

Quando le opere realizzate per loro palese evidenza riscontrata dal Responsabile del procedimento non arrecano danno ambientale, se tali da non ingenerare volume emergente geometricamente dal terreno (indipendentemente dalla circostanza che vi corrisponda un incremento di volume nel significato edilizio-urbanistico oppure no), ma siano comunque tali da originare abusivamente una superficie e un volume interrati, viene a determinarsi un caso a parte, meritevole di specifica trattazione.

In questo caso la sanzione è determinata come al paragrafo 3.3. precedente ed applicando un coefficiente riduttivo del **40%**, quindi:

$$\text{in quanto } D = 0 \text{ e quindi } D < P \text{ allora } S = P * 0,6$$

3.5. OPERE NON ARRECANTI DANNO AMBIENTALE E NON COMPORTANTI INCREMENTI DI VOLUME E DI SUPERFICIE

Quando le opere realizzate per loro palese evidenza riscontrata dal Responsabile del procedimento non arrecano danno ambientale e per loro natura non è possibile determinare il valore del profitto conseguito secondo i calcoli di cui al paragrafo 3.1., nella casistica in cui tali opere non comportino incremento né di volume né di superficie, diverse da quelle di cui ai paragrafi precedenti, ma riguardino solo alterazioni alle facciate esterne ovvero alle finiture esterne degli edifici passibili di cambiare la percezione del suo aspetto esteriore, si applica una sanzione che parte dai minimi di seguito riportati:

1) opere riguardanti edifici posti all'interno dei centri storici nella z.t.o. “A” e nel territorio rurale z.t.o. “E”, classificati STO1, STO2, STO3, URB1, URB2, URB3, nel vigente Piano Operativo comunale, o a questi assimilati per valori storico-culturale, architettonico, testimoniale ed ambientale:

$$S_{\min} = \text{euro } 5.000,00$$

2) opere riguardanti tutti gli altri edifici diversi da quelli di cui al precedente punto 1):

$$S_{\min} = \text{euro } 1.032,00$$

Dette sanzioni minime vengono aumentate:

a) del **doppio** in relazione alla misura della sua capacità di alterare un prospetto dell'edificio:

$$S = S_{\min} * 2$$

b) del **triplo** se gli interventi hanno interessato più di un prospetto dell'edificio:

$$S = S_{\min} * 3$$

c) del **quadruplo** in relazione alla capacità di alterazione dell'edificio nel suo insieme:

$$S = S_{\min} * 4$$

3.6. OPERE NON ARRECANTI DANNO AMBIENTALE ESTERNE E PERTINENZIALI DI PARTICOLARE RILIEVO

Quando le opere realizzate per loro palese evidenza riscontrata dal Responsabile del procedimento non arrecano danno ambientale e per loro natura non è possibile determinare il valore del profitto conseguito secondo i calcoli di cui al paragrafo 3.1., nel caso di opere quali:

- a) impianti sportivi ed aree per sport vari, sia privati che di uso pubblico;
 - b) opere pertinenziali in genere, diverse da quelle di cui ai successivi paragrafi;
 - c) strade, parcheggi, strutture stradali connesse, muri di sostegno, sistemazioni stradali in genere;
 - d) sostanziali lavorazioni e sistemazioni esterne in genere, diverse da quelle di cui alle lettere precedenti;
- si applica una sanzione pari al **50%** del costo di costruzione delle opere stesse, quindi:

$$S = C_c * 0,50$$

Il costo di costruzione dell'opera abusiva è stimato con apposita perizia. La perizia è redatta con le modalità definite al successivo articolo 7.

Comunque la sanzione da applicare non dovrà essere inferiore ad euro **1.032,00**.

3.7. OPERE NON ARRECANTI DANNO AMBIENTALE CON UTILIZZO DI MATERIALI DIFFORMI

Quando le opere realizzate per loro palese evidenza riscontrata dal Responsabile del procedimento non arrecano danno ambientale e per loro natura non è possibile determinare il valore del profitto conseguito secondo i calcoli di cui al paragrafo 3.1., in caso di utilizzo di un diverso materiale rispetto a quanto indicato nell'autorizzazione e nella progettazione, si applica una sanzione corrispondente al risparmio conseguito con la trasgressione.

Il costo del risparmio conseguito con la trasgressione è stimato con apposita perizia. La perizia è redatta con le modalità definite al successivo articolo 7.

Comunque la sanzione da applicare non dovrà essere inferiore ad euro **1.032,00**.

3.8.OPERE NON ARRECANO DANNO AMBIENTALE DI IMPIANTISTICA, DOTAZIONI, ARREDI ESTERNI, FINITURE DELLE PERTINENZE DELL'IMMOBILE

Quando le opere realizzate per loro palese evidenza riscontrata dal Responsabile del procedimento non arrecano danno ambientale e per loro natura non è possibile determinare il valore del profitto conseguito secondo i calcoli di cui al paragrafo 3.1., se riguardano impianti, dotazioni, arredi, finiture, con carattere pertinenziale rispetto all'immobile principale, quali (elencazione esemplificativa e non esaustiva):

- staccionate, steccati, ringhiere, balaustre, ecc.;
- sistemazioni esterne varie, piazzole, pavimentazioni, superfici impermeabili di vario tipo, ecc.;
- manufatti di vario genere ed utilità;
- arredi da giardino non aventi carattere di precarietà, gazebo, pergolati, tettoie, ecc.;
- impianti tecnologici esterni;

si applica una sanzione corrispondente al **30%** del loro costo complessivo di fornitura e messa in opera.

Il costo di realizzazione dell'opera abusiva è stimato con apposita perizia. La perizia è redatta con le modalità definite al successivo articolo 7.

Comunque la sanzione da applicare non dovrà essere inferiore ad euro **1.032,00**.

3.9.OPERE DI MITIGAZIONE PRESCRITTE MA NON ESEGUITE

Qualora sia stato regolarmente conseguito un atto autorizzativo e le difformità rispetto ad esso riguardino opere di mitigazione prescritte nel provvedimento, quali condizione alla realizzabilità dell'intervento, che non sono state realizzate, oppure realizzate in maniera parziale ed inefficace, si applica una sanzione corrispondente al **doppio** del costo stimato per la loro realizzazione, o per il loro efficace completamento.

Il costo di realizzazione o di completamento è stimato con apposita perizia. La perizia è redatta con le modalità definite al successivo articolo 7.

Comunque la sanzione da applicare non dovrà essere inferiore ad euro **1.032,00**.

Art. 4 – Sanzioni e oblazioni di natura edilizia in rapporto diretto con il valore venale o con l'aumento del valore venale dell'immobile

Nel presente articolo vengono trattate e definite, calcolate e determinate, le sanzioni e le oblazioni dipendenti dal valore venale e dall'aumento di valore venale dell'immobile oggetto di attività edilizia abusiva, meglio esplicitate nei paragrafi seguenti, distinte per riferimento normativo ai sensi del Capo II del Titolo VII della LR 65/2014.

4.1. CALCOLO DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE E DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE

L'aumento del valore venale dell'immobile oggetto di attività edilizia abusiva è la differenza d'incremento tra il valore venale attuale dell'unità immobiliare interessata dall'opera abusiva e il valore venale dell'unità immobiliare precedente la realizzazione dell'opera abusiva stessa.

Le formule da utilizzare per il calcolo sono le seguenti:

$$\begin{aligned}
 Vva &= Vm * Ccu * Sa \\
 Vvp &= Vm * Ccu * Sp * Cve \\
 Ccu &= Cdu * Cte * Clp * Csc * Cti * Cgc \\
 Ivv &= Vva - Vvp
 \end{aligned}$$

Dove le sigle stanno per:

Ivv	Aumento o incremento del valore venale	€uro
Vva	Valore venale attuale	€uro
Vvp	Valore venale precedente	€uro
Vm	Valore mercato	€uro/m ²
Sa	Superficie attuale	mq
Sp	Superficie precedente	mq
Ccu	Coefficiente correttivo unitario	n.ro decimale
Cdu	Coefficiente per destinazione d'uso	n.ro decimale
Cte	Coefficiente per tipologia edilizia nella quale è posta l'u.i.	n.ro decimale
Clp	Coefficiente per livello di piano	n.ro decimale
Csc	Coefficiente per stato di conservazione	n.ro decimale
Cti	Coefficiente per tipologia intervento	n.ro decimale
Cgc	Coefficiente per grado di completamento	n.ro decimale
Cve	Coefficiente riduttivo per vetustà	n.ro decimale

PARAMETRI – DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI

Ivv – Incremento o aumento del valore venale

L'incremento del valore venale è dato dalla differenza fra il valore venale attuale dell'immobile (o parte interessata) a seguito dell'esecuzione dell'opera abusiva ed il valore venale dell'immobile precedente prima dell'opera, alla data di accertamento dell'abuso ovvero alla data della richiesta di sanatoria.

Vva – Valore venale attuale

E' il valore venale dell'immobile attualizzato, quale costruzione illecitamente realizzata che, a secondo della tipologia d'intervento, può essere rappresentata dall'intero corpo edilizio (edificio, manufatto, unità immobiliare) o da parte o corpo di fabbrica dell'immobile esistente assentito.

E' calcolato con i parametri noti alla data di accertamento dell'abuso come risultante da apposito verbale ovvero alla data della richiesta di conformità.

Vvp – Valore venale precedente

E' il valore venale dell'immobile valutato prima dell'esecuzione dell'opera abusiva.

Viene determinato come prodotto tra il valore venale attuale ed un coefficiente riduttivo pertinente alla vetustà dell'opera ovvero al tempo in anni tra la data ante-opera e la data post-opera.

Vm – Valore di mercato

Per il valore di mercato viene adottata la procedura di calcolo con riferimento ai criteri di valutazione utilizzati dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - utilizzando il valore di mercato medio, espresso in euro/mq, riguardo al semestre ed alla fascia/zona, e avvalendosi dei parametri indicati di seguito:

Semestre	Periodo ultimo disponibile riguardo alla data di accertamento/richiesta
Fascia/zona	Quella relativa all'ubicazione dell'opera da stimare
Tipo destinazione	Residenziale
Tipologia	Abitazioni civili
Stato conservativo	Normale
Valore mercato	Valore medio = (Valore min + Valore max) / 2

Al valore di mercato estrapolato dall'OMI, secondo i parametri sopra indicati, si applica un coefficiente correttivo, e si moltiplica per la superficie convenzionale relativa all'opera abusiva.

Sa – Superficie attuale

La superficie attuale è la superficie totale (STot) di cui all'articolo 8 del DPGR 39/R/2018 dell'unità immobiliare post-abuso, ovvero la superficie così come risulta al momento dell'accertamento o alla data di presentazione dell'istanza di sanatoria, dell'intera unità direttamente interessata dalle opere abusive oggetto di sanzione/oblazione.

Sa – Superficie precedente

La superficie precedente è la superficie totale (STot) di cui all'articolo 8 del DPGR 39/R/2018 dell'unità immobiliare misurata ante-abuso, ovvero la superficie come risultava prima dell'opera abusiva, dell'intera unità direttamente interessata.

Ccu – Coefficiente correttivo unitario

E' un coefficiente che corregge il valore di mercato ed è determinato quale prodotto dei coefficienti relativi alla destinazione d'uso, alla tipologia edilizia, al livello di piano, allo stato di conservazione, alla tipologia dell'intervento, al grado di completamento, rapportati allo stato modificato post-opera abusiva alla data di accertamento della trasgressione ovvero alla data della richiesta di sanatoria, come da tabelle seguenti modulanti la varie casistiche.

Cdu – Coefficiente per destinazione d'uso	coefficiente
Residenziale	1,00
Turistico-ricettivo, alberghiero ed extralberghiero	1,20
Commerciale	0,80
Direzionale	0,60
Artigianale	0,55
Agricolo	0,50

Cte – Coefficiente per tipologia edilizia nella quale è posta l'unità immobiliare	coefficiente
Abitazione civile, in edificio unifamiliare	1,00
Abitazione civile, in edificio composto da 2 a 3 unità immobiliari	0,95
Abitazione civile, in edificio composto oltre 3 unità immobiliari	0,90
Villa, villino	1,20
Volumi e strutture industriali-artigianali e commerciali	0,80
Volumi e strutture turistico-ricettive	0,90
Volumi e strutture agricole	0,50
Altre tipologie di edificio o complesso edilizio	0,70

Clp – Coefficiente per livello di piano	coefficiente
Piano interrato	0,85
Piano seminterrato	0,90
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo	0,97
Piano secondo	1,00
Piani dal terzo all'ultimo	1,05
Sottotetto	1,10
Attico	1,15

(nel caso l'unità si sviluppi su più piani utilizzare il coefficiente del piano dove è posto l'ingresso)

Csc – Coefficiente per stato di conservazione	coefficiente
Normale	1,00

Mediocre	0,90
Scadente	0,80

Cti – Coefficiente per tipologia intervento	coefficiente
Intervento definito all’articolo 134 della LR, soggetto a permesso di costruire	1,00
Intervento definito all’articolo 135 della LR, soggetto a SCIA	0,90
Intervento definito all’articolo 136 della LR, soggetto a CILA	0,80

Cgc – Coefficiente per grado di completamento	coefficiente
Opera terminata e funzionale	1,00
Opera non terminata comunque funzionale	0,90
Opera non terminata e non funzionale	0,80

Cve – Coefficiente per vetustà

E’ un coefficiente riduttivo che si applica solo per determinare il valore venale precedente.

Corregge il valore venale attuale al fine di determinare il valore venale precedente in funzione del tempo trascorso, espresso in anni a ritroso, tra la data di accertamento dell’abuso o della richiesta di sanatoria e la data di realizzazione dell’opera abusiva, quest’ultima eventualmente coincidente con la data di rilascio del titolo abilitativo edilizio oggetto di non conformità.

Si applica con i valori della tabella seguente:

Cve – Coefficiente per vetustà	coefficiente
fino a 5 anni	0,98
oltre 5 anni e fino a 15 anni	0,96
oltre 15 anni e fino a 25 anni	0,93
oltre 25 anni e fino a 35 anni	0,90
oltre 35 anni e fino a 45 anni	0,87
oltre 45 anni e fino a 55 anni	0,84
oltre 55 anni e fino a 65 anni	0,81
oltre 65 anni	0,78

4.2. SANZIONE ART.199, COMMA 2, DELLA LR

Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali.

Estratto dalla LR:

“2. 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 triplo dell’aumento di valore venale dell’immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell’ufficio tecnico comunale. La sanzione pecuniaria di cui al presente comma è in ogni caso irrogata in misura non inferiore a euro 1.032,00.”.

La sanzione è: $S = 3 * Ivv$

Per il calcolo di **Ivv** vedi paragrafo 4.1.

In ogni caso, determinato **Ivv**, la sanzione minima da applicare non sarà inferiore ad euro **1.032,00**.

4.3. SANZIONE ART.200, COMMA 1, DELLA LR

Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa.

Estratto dalla LR:

“1. L’esecuzione degli interventi ed opere di cui alle lettere a) e b), in assenza di SCIA o in difformità da essa comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell’aumento del valore venale dell’immobile valutato dall’ufficio tecnico comunale conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a euro 1.032,00 qualora tali interventi ed opere non risultino difformi rispetto alle norme urba-

nistiche o alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali adottati o approvati o dei regolamenti edilizi, oppure dalla disciplina di cui all'articolo 98:

- a) gli interventi ed opere di cui all'articolo 135, comma 2, lettere a), b), c), e), e bis), e ter), h) ed i);
b) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 135, comma 2, lettera d).”.

La sanzione è: $S = 3 * Ivv$

Per il calcolo di **Ivv** vedi paragrafo 4.1.

In ogni caso, determinato **Ivv**, la sanzione minima da applicare non sarà inferiore ad euro **1.032,00**.

4.4. SANZIONE ART.200, COMMA 6, DELLA LR

Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa.

Estratto dalla LR:

“6. Qualora, sulla base di motivato accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione o rimozione non sia possibile, il comune applica una sanzione pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e comunque in misura non inferiore a euro 1.032,00.”.

La sanzione è: $S = 3 * Ivv$

Per il calcolo di **Ivv** vedi paragrafo 4.1.

In ogni caso, determinato **Ivv**, la sanzione minima da applicare non sarà inferiore ad euro **1.032,00**.

4.5. SANZIONE ART.201, COMMA 2, DELLA LR

Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni.

Estratto della LR:

“2. Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione o rimozione non sia possibile, il comune applica una sanzione pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e comunque in misura non inferiore a euro 1.032,00.”.

La sanzione è: $S = 3 * Ivv$

Per il calcolo di **Ivv** vedi paragrafo 4.1.

In ogni caso, determinato **Ivv**, la sanzione minima da applicare non sarà inferiore ad euro **1.032,00**.

4.6. SANZIONE ART.204 DELLA LR E ART.38 DEL TU

Annullamento del permesso di costruire.

Estratto della LR:

“1. In caso di annullamento del permesso di costruire si applica l'articolo 38 del d.p.r. 380/2001.

2. La valutazione del valore venale delle opere abusivamente eseguite è compiuta dall'ufficio tecnico comunale.

3. La sanzione pecuniaria non può comunque essere inferiore a euro 1.032,00.”.

Estratto del TU:

1. In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.”.

La sanzione è: $S = Vva$

Per il calcolo di **Vva** vedi paragrafo 4.1.

In ogni caso, determinato **Vva**, la sanzione minima da applicare non sarà inferiore ad euro **1.032,00**.

4.7. SANZIONE ART.206, COMMA 2, DELLA LR

Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire.

Estratto della LR:

“2. Qualora, 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, il comune applica una sanzione pari al triplo dell’aumento del valore venale dell’immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall’ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.032,00.”.

La sanzione è: $S = 3 * I_{vv}$

Per il calcolo di I_{vv} vedi paragrafo 4.1.

In ogni caso, determinato I_{vv} , la sanzione minima da applicare non sarà inferiore ad euro **1.032,00**.

4.8. OBLAZIONE ART.206 BIS, COMMA 3, DELLA LR

Regolarizzazione di interventi realizzati in parziale difformità da titoli edilizi anteriori al 30 gennaio 1977.

Estratto della LR:

“3. Il responsabile dell’abuso o il proprietario dell’immobile possono regolarizzare l’intervento mediante presentazione di una SCIA e il pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile valutato dall’ufficio tecnico comunale, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.238,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro. Per la determinazione del valore venale dell’immobile il comune può avvalersi, ove necessario, della collaborazione dei competenti uffici statali.”.

L’oblazione è: $O = 2 * I_{vv}$

Per il calcolo di I_{vv} vedi paragrafo 4.1.

In caso d’interventi che comportano modifiche alla sagoma dell’edificio o del complesso edilizio con riduzioni di volumi e di superfici, rispetto al titolo rilasciato, si determina l’oblazione nell’importo minimo di euro **1.238,00** senza procedere al calcolo di I_{vv} .

In ogni caso, determinato I_{vv} , l’oblazione minima da applicare non sarà inferiore ad euro **1.238,00** e non sarà superiore ad euro **10.328,00**.

4.9. OBLAZIONE ART.209 BIS, COMMA 10, LETTERA A), DELLA LR

Accertamento di conformità per altri interventi abusivi.

Estratto della LR:

“10. La SCIA in sanatoria è subordinata:

a) al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile valutato dall’ufficio tecnico comunale, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.238,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro ove l’intervento sia eseguito in assenza della SCIA o in difformità da essa, nei casi di cui all’articolo 135, e in misura non inferiore a 1.032,00 euro e non superiore a 5.164,00 euro ove l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della SCIA in sanatoria. Per la determinazione del valore venale dell’immobile il comune può avvalersi, ove necessario, della collaborazione dei competenti uffici statali;”.

L’oblazione è: $O = 2 * I_{vv}$

Per il calcolo di I_{vv} vedi paragrafo 4.1.

In ogni caso, determinato I_{vv} , l’oblazione minima sarà la seguente:

intervento eseguito in assenza di SCIA o in difformità da essa, se ricorrono i casi di cui all’articolo 135 della LR:	MINIMA [Euro]
se l’intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della SCIA in sanatoria, nonché ai requisiti prescritti dalla	1.238,00

disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione	
se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della SCIA in sanatoria	1.032,00

In ogni caso, determinato **Ivv**, l'oblazione massima sarà la seguente:

intervento eseguito in assenza di SCIA o in difformità da essa, se ricorrono i casi di cui all'articolo 135 della LR:	MASSIMA [Euro]
se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della SCIA in sanatoria, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione	10.328,00
se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della SCIA in sanatoria	5.164,00

Comunque l'oblazione si determina nel modo seguente con una modulazione riferita alla tipologia d'intervento così come definita all'articolo 135 della LR:

attività soggetta a SCIA articolo 135 della LR	modulazione riduzioni	importo oblazione [Euro]
comma 2, lett. a): superamento delle barriere architettoniche	valori minimi senza calcolo Ivv	1.238,00 1.032,00
comma 2, lett. b): manutenzione straordinaria: - mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso senza incremento carico urbanistico	90%	O = (2*Ivv)*0,10
comma 2, lett. b): manutenzione straordinaria: - frazionamento unità immobiliari	75%	O = (2*Ivv)*0,25
comma 2, lett. b): manutenzione straordinaria: - modifiche ai prospetti	85%	O = (2*Ivv)*0,15
comma 2, lett. b): manutenzione straordinaria: - tutti gli altri diversi da quelli sopra definiti	80%	O = (2*Ivv)*0,20
comma 2, lett. c): restauro e risanamento conservativo	80%	O = (2*Ivv)*0,20
comma 2, lett. d): ristrutturazione edilizia conservativa	70%	O = (2*Ivv)*0,30
comma 2, lett. d): ristrutturazione edilizia ricostruttiva	50%	O = (2*Ivv)*0,50
comma 2, lett. e): opere pertinenziali	75%	O = (2*Ivv)*0,25
comma 2, lett. e bis): mutamenti urbanisticamente rilevanti destinazione uso	60%	O = (2*Ivv)*0,40
comma 2, lett. e ter): demolizioni di edifici e manufatti	valori minimi senza calcolo Ivv	1.238,00 1.032,00
comma 2, lett. h): manufatti attività venatoria	valori minimi senza calcolo Ivv	1.238,00 1.032,00
comma 2, lett. i): opere piano antincendi boschivi	valori minimi senza calcolo Ivv	1.238,00 1.032,00
comma 3 bis: installazione impianti e manufatti energia	valori minimi senza calcolo Ivv	1.238,00 1.032,00
altre casistiche diverse da quelle sopra elencate	30%	O = (2*Ivv)*0,70

Art. 5 – Sanzioni di natura edilizia stabilite dalla LR tra un valore minimo ed un valore massimo

Nel presente articolo vengono trattate e definite, calcolate e determinate, le sanzioni stabilite dalla normativa regionale tra un valore minimo ed un valore massimo, meglio espletate nei paragrafi seguenti, distinte per riferimento normativo ai sensi del Capo II del Titolo VII della LR 65/2014.

5.1. SANZIONE ART.199, COMMA 3, DELLA LR

Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali.

Estratto della LR:

“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 1.032,00 a euro 10.329,00.”.

Nell'ambito del “range” stabilito dalla norma la sanzione è determinata in relazione al costo di restituzione in pristino ovvero di ricostruzione dell'originario organismo edilizio, secondo la seguente modulazione:

N.	importo scaglioni costo di ripristino o ricostruzione [Euro]		Importo sanzione [Euro]
1		< 5.000,00	1.032,00
2	5.000,01	10.000,00	2.065,00
3	10.000,01	15.000,00	3.098,00
4	15.000,01	20.000,00	4.131,00
5	20.000,01	25.000,00	5.164,00
6	25.000,01	30.000,00	6.197,00
7	30.000,01	35.000,00	7.230,00
8	35.000,01	40.000,00	8.263,00
9	40.000,01	45.000,00	9.296,00
10	>45.000,01		10.329,00

Il costo è determinato con apposita perizia redatta con le modalità definite al successivo articolo 7.

5.2. SANZIONE ART.200, COMMA 5, DELLA LR

Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa.

Estratto della LR:

“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 a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.032,00 a euro 20.658,00 e può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del contravventore anche nei casi di cui al comma 1.”.

Nell'ambito del “range” stabilito dalla norma, in presenza dei vincoli sovraordinati e urbanistici individuati nel PIT/PPR, nel Piano Strutturale Intercomunale e nel Piano Operativo vigente, la sanzione è determinata in relazione al costo di costruzione delle opere eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa, secondo la seguente modulazione:

N.	importo scaglioni costo di costruzione [Euro]		Importo sanzione [Euro]
1		< 5.000,00	1.032,00
2	5.000,01	10.000,00	3.213,00
3	10.000,01	15.000,00	5.394,00
4	15.000,01	20.000,00	7.575,00
5	20.000,01	25.000,00	9.756,00
6	25.000,01	30.000,00	11.937,00
7	30.000,01	35.000,00	14.118,00
8	35.000,01	40.000,00	16.299,00
9	40.000,01	45.000,00	18.480,00
10	> 45.000,01		20.658,00

Il costo è determinato con apposita perizia redatta con le modalità definite al successivo articolo 7.

5.3. SANZIONE ART.200, COMMA 6 TER, DELLA LR

Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa.

Estratto della LR:

“6 ter. Nei casi di cui al comma 6 bis, se il responsabile dell’abuso non provvede nel termine assegnato, il comune irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 1.032,00 euro e 5.164,00 euro, salva l’applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti.”.

Nell’ambito del “range” stabilito dalla norma la sanzione è determinata in relazione al tempo trascorso dalla scadenza del termine imposto dall’ordinanza alla data di avvenuta ottemperanza ovvero alla di accertamento dell’inottemperanza da parte del Responsabile del procedimento, secondo la seguente modulazione:

N.	scaglioni periodo temporale oltre il sesto mese dalla data di notifica dell’ordinanza	Importo sanzione [Euro]
1	fino a 30 giorni	1.032,00
2	da 31 giorni a 60 giorni	2.065,00
3	da 61 giorni a 90 giorni	3.098,00
4	da 91 giorni a 120 giorni	4.131,00
5	oltre 121 giorni	5.164,00

5.4. SANZIONE ART.201, COMMA 2 TER, DELLA LR

Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni.

Estratto della LR:

“2 ter. Nei casi di cui al comma 2 bis, 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.”.

Nell’ambito del “range” stabilito dalla norma la sanzione è determinata in relazione al tempo trascorso dalla scadenza del termine imposto dall’ordinanza alla data di avvenuta ottemperanza ovvero alla di accertamento dell’inottemperanza da parte del Responsabile del procedimento, secondo la seguente modulazione:

N.	scaglioni periodo temporale oltre il sesto mese dalla data di notifica dell’ordinanza	Importo sanzione [Euro]
1	fino a 30 giorni	500,00
2	da 31 giorni a 60 giorni	875,00
3	da 61 giorni a 90 giorni	1.250,00
4	da 91 giorni a 120 giorni	1.625,00
5	oltre 121 giorni	2.000,00

Art. 6 – Modalità di irrogazione e corresponsione delle sanzione e oblazioni

Le sanzioni e le oblazioni, calcolate e determinate nei modi illustrati agli articoli precedenti, vengono irrogate e notificate al trasgressore tramite PEC.

Il provvedimento di irrogazione della sanzione o della oblazione è disposto dal Responsabile dello SUE ovvero dal Responsabile di Area, riporta la motivazione che ha indotto l’emissione, la norma trasgredita, le modalità di pagamento della sanzione/oblazione e delle eventuali spese connesse, ed assegna per il pagamento il termine massimo di 30 (trenta) giorni dalla notifica. Tale termine è perentorio.

Nella determinazione dell’importo il trasgressore è messo al corrente del fatto che qualora trascorra senza esito di avvenuto pagamento il termine specificato, essendo il pagamento della sanzione/oblazione uno dei necessari presupposti alla positiva conclusione dell’iter di sanatoria/abuso, la procedura si concluderà negativamente e l’istanza di sanatoria o la regolarizzazione abusiva sarà respinta/rifiutata a tutti gli effetti.

Quindi conseguentemente:

- qualora sia stata già emessa ordinanza di remissione in pristino e sospesa in attesa dell'esito della procedura di sanatoria, essa tornerà ad essere pienamente efficace ed eseguibile, dalla data del rigetto dell'istanza;

- qualora l'ordinanza di remissione in pristino non sia stata ancora emessa, si procederà in tal senso, e il ripristino dovrà essere eseguito nel termine perentorio indicato nell'ordinanza stessa;

- qualora non sia possibile la remissione in pristino, ovvero nelle casistiche specifiche per legge, trascorso infruttuosamente il termine assegnato, è disposto, secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate del Comune, il recupero della somma ingiunta, maggiorata delle spese e degli interessi legali calcolati sulla sanzione/oblazione stessa, decorrenti dal giorno successivo alla scadenza del termine previsto per il pagamento fino al giorno della consegna degli atti all'agente della riscossione, salvo che le norme, anche sopravvenute, dispongano diversamente.

I costi e le spese per notificazioni, per valutazioni tecnico-estimative, sostenute o richieste dal Comune in forza delle previsioni del presente Disciplinare o del Regolamento edilizio, sono a carico degli istanti e/o trasgressori responsabili della violazione.

Il pagamento dalla sanzione/oblazione non esime, in ogni caso, dall'adempire agli obblighi derivanti dalle norme di legge, del Regolamento Edilizio e dai suoi allegati.

Il trasgressore, in alternativa al pagamento immediato, può chiedere la rateizzazione secondo le modalità indicate al paragrafo seguente.

6.1. RATEIZZAZIONE

La rateizzazione della sanzione/oblazione dovuta viene concessa dal Responsabile dello SUE ovvero dal Responsabile di Area solo per importo complessivo pari o superiori a 5.000 euro, per non più di cinque rate a scadenza semestrale.

La richiesta di rateizzazione, da inviarsi tramite PEC al protocollo generale del Comune, deve essere presentata entro 20 (venti) giorni dalla data di notifica del provvedimento di irrogazione, ed valida e procedibile solo se accompagnata da una garanzia fideiussoria e dalla ricevuta di pagamento della prima rata. Scaduti i venti giorni la rateizzazione non è dovuta.

La garanzia fideiussoria è pari alla somma complessiva dilazionata (somma delle quattro rate semestrali rimanenti) maggiorata del 10%.

In ordine alle condizioni obbligatorie della garanzia fideiussoria o fideiussione si rinvia alle disposizioni del paragrafo 3 dell'articolo 12 Regolamento edilizio.

In caso di mancato pagamento entro il termine di scadenza delle singole rate, il Comune procede al recupero delle somme invase inviando richiesta di escussione diretta alla compagnia garante, senza preventiva diffida del debitore, richiedendo il versamento della rata scaduta, entro quindici giorni dalla notifica della richiesta. Nel caso in cui la compagnia garante non provveda ad effettuare il pagamento entro il termine indicato di quindici giorni, il comune procederà a recuperare le somme a credito presso il debitore e in co-obbligazione presso la compagnia garante, richiedendo il pagamento dell'importo delle rate scadute. Decorso inutilmente tale ultimo termine, il comune procederà al recupero forzoso del credito.

In ogni momento il debito può essere estinto mediante un unico pagamento.

Art. 7 – Norme di applicazione generale

Eventuali casi non immediatamente riconducibili nella casistica di cui agli articoli precedenti saranno di volta in volta assimilati, per analogia, ai criteri già esposti, a discrezione del Responsabile del procedimento dello SUE.

Salvo quanto nello specifico indicato negli articoli precedenti, ogni perizia necessaria per qualsiasi determinazione del profitto conseguito, del danno arrecato all'ambiente, del costo di costruzione o di ricostruzione, dei valori venali, dell'aumento dei valori venali, è effettuata dal Responsabile del procedimento dello SUE, fatta eccezione per le richieste di condono, di accertamento di conformità o di compatibilità, per le quali la perizia è redatta e prodotta dal tecnico abilitato appositamente incaricato dal trasgressore.

I prezzi di riferimento da utilizzare per la redazione della perizia sono quelli del prezzario dei lavori della Regione Toscana vigente alla data di redazione della perizia, per la Provincia di Livorno.

Nel caso in cui le opere da stimare non siano trattate nel prezzario regionale si procede per analogia con altre analisi di prezzi simili riportati nel prezzario stesso. Nel caso in cui non sia possibile procedere per analogia si potrà utilizzare il prezzario DEI Tipografia del Genio Civile o in subordine i prezzi di mercato per la Provincia di Livorno.

Il Responsabile del procedimento dello SUE ha comunque la facoltà, in casi particolari e di estrema difficoltà, di richiedere perizie a tecnici abilitati esterni all'amministrazione, con appositi e specifici incarichi. La determinazione della sanzione/oblazione oggetto del presente disciplinare quando riguarda uno specifico profilo dell'abuso, derivante dal ricadere l'immobile in zona vincolata, può non escludere altre eventuali sanzioni/oblazioni riguardanti ulteriori profili.

La sanzione/oblazione si applica per ogni unità immobiliare interessata dall'intervento illecito con relative pertinenze e spazi accessori di uso esclusivo, così come accatastata o suscettibile di accatastamento secondo le indicazioni del DPR 138/1998, indipendentemente dal numero di abusi commessi in relazione alla stessa.

Per quanto riguarda gli interventi con cui si è determinato esclusivamente un aumento del numero di unità immobiliari, il numero delle sanzioni forfetarie sarà pari alla differenza tra il numero di unità immobiliari realizzate dopo il frazionamento e quelle esistenti ante intervento.

Ai fini dell'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in luogo del ripristino di uno stato conforme (cosiddetta fiscalizzazione dell'abuso) per la dimostrazione che la demolizione dell'immobile o porzione di immobile abusivo non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità e/o che non è possibile il ripristino dello stato dei luoghi, il trasgressore deve produrre apposita perizia giurata presso il Tribunale a firma di un tecnico abilitato in ambito strutturale, corredata da idonea documentazione tecnica. Il trasgressore dovrà produrre ogni ulteriore documento che verrà richiesto a supporto e/o consentire l'accesso ai luoghi per eventuali verifiche, accertamenti che il Responsabile del procedimento dello SUE riterrà necessari per la relativa validazione.

Nei casi di parziale difformità da cui è conseguito un aumento di volume e non di superficie si trasforma detto incremento volumetrico in termini di superficie assumendo quale altezza virtuale la misura di 3 m.

Art. 8 – Disposizioni sull'entrata in vigore

Il Disciplinare entra in vigore contemporaneamente al Regolamento edilizio essendo di questo allegato, parte integrante e sostanziale.

Le disposizioni sostanziali e procedurali del Disciplinare si applicano ai procedimenti avviati successivamente alla sua entrata in vigore ovvero all'entrata in vigore delle eventuali successive modifiche.

Ai procedimenti ancora pendenti all'entrata in vigore delle eventuali modifiche al Disciplinare, non definiti con provvedimento formale, si applicano le disposizioni di cui ai precedenti articoli determinanti importi delle sanzioni/oblazioni più favorevoli al trasgressore.

Art. 9 – Disposizioni di rinvio

L'applicazione della disciplina sanzionatoria deve garantire in ogni caso il rispetto dei principi e della normativa di carattere generale e di settore avente incidenza sull'attività urbanistico-edilizia in territorio vincolato e non; pertanto i richiami alla normativa nazionale o regionale sono rinvii dinamici. Le norme sovraordinate sopravvenute dopo l'entrata in vigore del Disciplinare o delle sue modifiche saranno applicate in aggiornamento alle disposizioni dello stesso, anche in assenza di un espresso recepimento, fatti salvi i regimi diversi previsti dalle norme sopravvenute stesse.

Per quanto qui non disciplinato si rinvia alla normativa in materia, dinamicamente intesa, ed in particolare alle norme elencate all'articolo 1.