

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL' ART. 167
COMMA 5 D.Lgs. 42/2004 E ART. 37, LETTERA B) L. 308/2004**

1 - SCOPO DEL REGOLAMENTO

Scopo del presente Regolamento è stabilire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative di cui agli artt.167 e 181 del D.Lgs. 42/2004.

Considerato che l'utilizzazione dei sopracitati criteri e valori debba peraltro intendersi come criterio ordinario di stima applicabile nei confronti di immobili anch'essi definibili come "ordinari"; senza pertanto escludere che in casi specifici, che esulino dalla suddetta ordinarietà, possano essere applicati, su iniziativa dell'Ufficio Tecnico Comunale 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.

2 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Le fattispecie in cui la sanzione è commisurata al "*profitto conseguito mediante la trasgressione*" e quindi al maggior valore venale che gli immobili assumono per effetto della trasgressione sono riferite ai seguenti articoli:

Art. 167 del D.Lgs. 42/2004

Le sanzioni previste dal presente Regolamento non si applicano invece agli interventi non soggetti alla autorizzazione prescritta dall' articolo 146 e dall' articolo 159 del D.Lgs. 42/2004, ai sensi dell' art.149 D.Lgs.42/2004, e cioè:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) interventi inerenti l'esercizio dell' attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- c) taglio colturale, forestazione, riforestazione, opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall' articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

I criteri fissati sono applicabili anche alle istanze di condono edilizio presentate ai sensi della L. 326/03 e della L.R. 53/2004, in corso di rilascio alla entrata in vigore del presente regolamento.

3 - CRITERI E MODALITA' PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI E LA DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

3.1 - Interventi che la Soprintendenza ha ritenuto incompatibili con i valori paesaggistici che gravano sull' area.

Nel caso che la Soprintendenza abbia ritenuto gli interventi realizzati assolutamente incompatibili con i valori paesaggistici che gravano sull' area deve essere notificato al responsabile dell' abuso la comunicazione della Soprintendenza ai fini della partecipazione al procedimento prevista dalla L. 241/90.

Per gli interventi soggetti a Condono Edilizio, è consentito proporre eventuali interventi di adeguamento che non riguardino elementi sostanziali dell' intervento realizzato.

Nel caso che tali proposte siano giudicate efficaci per eliminare gli elementi di contrasto rilevati, si dovrà predisporre apposita ordinanza che assegni un congruo termine per i lavori di adeguamento e una volta che questi siano stati eseguiti si applicheranno le sanzioni previste dal successivo punto 3).

Nel caso invece che le eventuali memorie o la ulteriore documentazione presentata, non portino elementi innovativi e non sia possibile rendere gli interventi eseguiti in assenza di autorizzazione compatibili con il vincolo ambientale attraverso interventi di adeguamento che non riguardino comunque elementi sostanziali dell'intervento realizzato, si dovrà procedere alla demolizione coattiva secondo i disposti dell'art.167 comma 3, D.Lgs. 42/2004.

3.2 - Interventi, eseguiti in assenza della prescritta autorizzazione, che la Commissione Comunale per il Paesaggio o la Soprintendenza ha ritenuto non compatibili con la disciplina ambientale che grava sull' area, ma che non costituiscono un danno ambientale tale da comportare la necessità della rimessa in pristino e presuppongono quindi l'applicazione di una sanzione pecuniaria equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

L'aumento di valore venale dell' immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente) ed è riferito alla data di accertamento dell' abuso.

La sanzione minima è quantificata in ogni caso in misura non inferiore a € 516,00.

I parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile sono i seguenti:

Fascia/Zona, Microzona, Tipologia, Valore Mercato rilevabili attraverso la consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) e ricavati dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

---- ALLEGATO SUB. "A" ----

Categoria Catastale con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il N.C.U. in conseguenza degli interventi eseguiti.

Superficie Convenzionale: è pari alla Superficie Utile Lorda dell'unità immobiliare, o, in caso di interventi parziali, alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione. E' rettificata in base ai parametri previsti nei pro spetti di calcolo indicati al successivo punto 3.4, in funzione delle caratteristiche e della destinazione d'uso dell'immobile

Coefficiente di rettifica del valore precedente: è il coefficiente da applicare esclusivamente al Valore di riferimento precedente in funzione della tipologia di intervento eseguito; decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore iniziale in base allo stato di conservazione dell'immobile e degli interventi necessari per raggiungere il valore di mercato attuale.

3.3 - Determinazione del valore venale

La determinazione del valore venale attuale (ovvero dopo l'esecuzione dell'intervento) e del valore precedente (ovvero prima dell'esecuzione dell'intervento) avviene attraverso la elaborazione dei dati fisici dell'immobile, secondo i parametri indicati al punto precedente, e riassunti nei sottostanti punti 3.3.1 e 3.3.2.

3.3.1 - Valore Venale Attuale

Il Valore Venale Attuale è pari al prodotto fra il *Valore Unitario di Riferimento* attuale (fonte O.M.I.) e la superficie convenzionale così come risulta a seguito dell' intervento.

3.3.1.1 - Valore Unitario di Riferimento Attuale

Il Valore Unitario di Riferimento Attuale corrisponde, di norma, e salvo particolari fattispecie accertate nella fase istruttoria, al Valore di Mercato Medio espresso in E/ mq. di superficie lorda in base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/ Zona di riferimento, Microzona, Categoria Catastale e Tipologia di riferimento dell' immobile.

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

3.3.2. - Valore Venale Precedente all'intervento.

Il Valore Venale Precedente è pari al prodotto fra il Valore Unitario di Riferimento precedente (fonte O.M.I.) e la superficie convenzionale prima dell'intervento.

3.3.2.1 - Valore Unitario di Riferimento Precedente

Il Valore Unitario di Riferimento Precedente corrisponde, di norma, e salvo particolarità accertate nella fase istruttoria, al Valore di Mercato Medio espresso in E/mq. di superficie lorda n base alla Provincia, Comune di appartenenza, Fascia/ Zona di riferimento, Microzona, Categoria Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile.

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

---- ALLEGATO SUB. "A" ----

3.3.2.2 - Coefficiente di Rettifica del valore precedente

Nuova Edificazione	coeff. di abbatto 0,10;
Sostituzione Edilizia	coeff. di abbatto 0,20;
Ristrutturazione Edilizia r3a-r3b	coeff. di abbatto 0,40;
Ristrutturazione Edilizia r/2	coeff. di abbatto 0,60;
Ristrutturazione Edilizia r/1,	coeff. di abbatt. 0,80;
Man. Straord, Restauro e Ris. Conservativo	coeff. di abbatto 0,90;

Detto coefficiente si applica solo per la determinazione del Valore venale dell'immobile precedente alla esecuzione degli interventi sanzionati.

3.4 - Prospetti di calcolo

Per il calcolo dell'incremento di valore venale dell'immobile si dovrà fare riferimento ai prospetti di calcolo, reperibili presso gli uffici comunali e disponibili nella rete civica del Comune di Orbetello (Regolamento di applicazione delle sanzioni amministrative previste dal titolo VIII° della L.R.T. n. 1/2005 e ss.mm.ii approvato con Deliberazione C.C. N. 11 del 26/02/2013), redatti in relazione alle singole destinazioni ed individuati con le seguenti sigle:

- MOD. A/R (immobili ad uso residenziale)
- MOD. A/D (immobili ad uso direzionale)
- MOD. A/C (immobili ad uso commerciale)
- MOD. A/TR (immobili ad uso turistico/ricettivo)
- MOD. A/ AI (immobili ad uso artigianale/industriale)
- MOD. A/ A (immobili ad uso agricolo)

3.5 - Interventi eseguiti in assenza della prescritta autorizzazione, che la Soprintendenza ha ritenuto completamente compatibili con la stessa.

In questo caso il profitto conseguito per effetto della trasgressione è valutabile solamente in termini di esecuzione anticipata di opere che sarebbero state comunque assentibili sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che sotto il profilo ambientale.

Il profitto conseguito viene di conseguenza valutato forfettariamente, in analogia ad analoghe procedure di sanzionamento che afferiscono all' attività edilizia, con una sanzione che va da un minimo di €.516,00 ad un massimo di €.5164,00 in funzione dell' aumento del valore venale dell' immobile a seguito della esecuzione delle opere, secondo la sottostante tabella.

Incremento di Valore		Sanzione	
Da	a		
	€.	< 10329,14	€. 516,00
€. 10329,14	€. 15493,71	€. 20658,28	€. 1033,00
€. 15493,71	€. 20658,28	€. 25822,84	€. 1549,00
€. 20658,28	€. 25822,84	€. 30987,41	€. 2065,00
€. 25822,84	€. 30987,41	€. 36151,98	€. 2582,00
€. 30987,41	€. 36151,98	€. 41316,55	€. 3098,00
€. 36151,98	€. 41316,55	€. 46481,12	€. 3615,00
€. 41316,55	€. 46481,12	€. 51645,69	€. 4131,00
€. 46481,12	€. > 51645,69		€. 468,00
€. > 51645,69			€. 5164,0

---- ALLEGATO SUB. "A" ----

3.6. Interventi per i quali sono applicabili le sanzioni forfettarie previste dall'art. 1, comma 37, lettera b), L. 308/2004

Ai fini dell'applicazione delle sanzioni forfettarie previste dall'art. 1 comma 37, lettera b), L. 308/2004, si dovrà invece fare riferimento alle sotto stante tabella, sempre in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere.

Incremento di Valore		Sanzione
Da	a	
	€. < 5000,00	€. 3000,00
€. 5000,01	€. 10000,00	€. 4000,00
€. 10000,01	€. 15000,00	€. 5000,00
€. 15000,01	€. 20000,00	€. 6000,00
€. 20000,01	€. 25000,00	€. 7000,00
€. 25000,01	€. 30000,00	€. 8000,00
€. 30000,01	€. 35000,00	€. 9000,00
€. 35000,01	€. 40000,00	€. 10000,00
€. 40000,01	€. 50000,00	€. 15000,00
€. 50000,01	€. 60000,00	€. 20000,00
€. 60000,01	€. 70000,00	€. 25000,00
€. 70000,01	€. 80000,00	€. 30000,00
€. 80000,01	€. 90000,00	€. 35000,00
€. 90000,01	€. 100000,00	€. 40000,00
€. >100000		€. 50000,00