



COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE
(Provincia di Pistoia)

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI
CUI ALL'ART.167 DEL D.LGS. 22 GENNAIO 2004 N.
42 "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO" (così
come modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 156 del 2006
e D.Lgs. n. 62 del 2008) AL D.M. MIN. BB.AA. DEL 26
SETTEMBRE 1997 E DI CUI ALL' ALL'ART. 1 COMMA 37
DELLA LEGGE 15 DICEMBRE 2004, N. 308**

Approvato con Del. C.C. n. 63 del 27/11/2009

Art. 1

Parere della Commissione Comunale per il Paesaggio (C.C.P.)

1. Nei casi di rilevazione di opere abusive in area vincolata la C.C.P. dovrà obbligatoriamente esprimere il proprio parere nel modo seguente:

a) considerare le opere incompatibili con la tutela del vincolo, in quanto hanno determinato una alterazione ambientale così rilevante da richiedere la demolizione delle stesse.

b) ritenere le opere tollerate dall' ambiente, in quanto pur realizzando le medesime un danno ambientale (e sul punto dovrà essere fornita adeguata motivazione), questo non è valutato di tale rilevanza da richiedere la demolizione; in tal caso verrà rilasciato parere favorevole, disponendo l'applicazione a carico dell'autore dell'abuso della indennità risarcitoria di cui all'articolo 167 del D.Lgs.n.42/2005 nella misura del maggior importo tra danno arrecato e profitto conseguito.

c) valutare le opere compatibili con la tutela del vincolo e rilasciare parere favorevole in quanto non hanno determinato alcun danno ambientale. La sanzione di cui all'articolo 167 del D.Lgs.n.42/2005 sarà determinata dalla sola valutazione del profitto conseguito.

2. Il parere della C.C.P. è obbligatorio e non vincolante.

Art. 2

Provvedimenti

1. Per la determinazione del danno ambientale, per le opere di cui al precedente art. 1, comma 1, lettera b), la stima sarà eseguita con la consulenza della Agenzia del Territorio di Pistoia.

2. Per la determinazione dell'indennità risarcitoria, per le opere di cui al precedente art. 1, comma 1, lettera c), si procederà ai sensi di quanto indicato dall'art. 4 del D.M. 26 settembre 1997, citato in premessa e comunque nella misura minima di € 258.23 (ex L. 500.000).

3. Per i lavori compiuti su beni paesaggistici entro e non oltre il 30 settembre 2004 senza la prescritta autorizzazione o in difformità da essa (condono ambientale ex art. 1, comma 39, L. 308/04), l'accertamento di compatibilità paesaggistica dei lavori comporta la sanzione pecuniaria aggiuntiva di cui all'art. 1, comma 37, lettera b), punto 2) della Legge 308/2004 ed è determinata dall'autorità amministrativa competente all'applicazione della sanzione, tra un minimo di tremila euro ed un massimo di cinquantamila euro.

Art. 3

PROCEDIMENTO

1. A seguito del parere della C.C.P. e del relativo parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Ambientali competente, l'Ufficio notifica all'interessato, unitamente alla comunicazione di accoglimento della sanatoria, il provvedimento indicante l'importo del danno e/o della indennità risarcitoria, indicando il termine di pagamento di 120 giorni dalla notifica.

2. Entro 30 giorni dalla notifica l'interessato può presentare controdeduzioni, con propria perizia di stima del danno ambientale.

3. Entro i successivi 30 giorni l'Ufficio Comunale competente si pronuncia sulle controdeduzioni presentate, notificando un nuovo provvedimento.
4. L'interessato potrà comunque presentare ricorso:
 - a) Amministrativo al T.A.R. della Regione Toscana, entro 60 giorni dalla data di notifica del provvedimento di cui al precedente comma 3;
 - b) Straordinario, al Capo Dello Stato, entro 120 giorni dalla medesima data.
5. Per i casi di cui all'art. 3-bis comma 2), a seguito del parere della C.C.P. e del relativo parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Ambientali, l'Ufficio richiede all'interessato, stima da parte di tecnico qualificato di fiducia, da presentare entro 30 giorni dalla notifica.
6. Entro 60 giorni dalla presentazione l'Ufficio Comunale competente si pronuncia sulle controdeduzioni presentate, anche previo verifica della congruità da parte della competente Agenzia del Territorio, notificando un nuovo provvedimento;
7. Contro il provvedimento l'interessato potrà presentare ricorso:
 - a) Amministrativo al T.A.R. della Regione Toscana, entro 60 giorni dalla data di notifica del provvedimento di cui al precedente comma 6);
 - b) Straordinario, al Capo Dello Stato, entro 120 giorni dalla medesima data.
8. In caso di mancata presentazione della stima di cui al comma 5), sarà adottata la stessa procedura di cui ai precedenti commi da 1) a 4);
9. Trascorsi i termini di cui sopra si procederà alla riscossione coattiva secondo le modalità di Leggi e Regolamenti vigenti.
10. Per l'esame dei Condoni Edilizi in zone soggette a Vincolo Paesaggistico nonché per gli accertamenti di compatibilità paesaggistica, soggetti al pagamento del danno ambientale e della indennità risarcitoria, sono dovuti per diritti comunali di istruttoria € 516.00 oltre a quelli già previsti con Deliberazione Giunta Comunale n. 22 del 10.03.2005.

Art. 3 bis.

Modalità di calcolo del profitto

1. Per la determinazione del profitto degli immobili, in via generale, per le categorie immobiliari ordinarie (categorie catastali A-C), ai sensi art. 2 del D.M. BB.AA. 26.09.97, si dovrà procedere per differenza tra i valori di mercato ed i costi, secondo i criteri indicati nella tabella "A" allegata al presente Regolamento. I valori si desumono dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare della Agenzia del Territorio e dai costi stabiliti dalla Regione Toscana per l'edilizia residenziale pubblica, quali valori minimi, il tutto rivalutato ISTAT.
2. Per quanto riguarda la determinazione del profitto, o utile di impresa, per le categorie immobiliari non ordinarie (categorie catastali B-D-E), in caso di abusi la cui determinazione del danno rientri nella casistica di cui all'art. 2 del D.M. BB.AA. 26.09.97, dovranno essere applicate percentuali sui costi deprezzati dell'immobile, allo stato preesistente ed attuale, secondo il grafico allegato alla presente con la lettera "B", inerente la determinazione dei profitti relativi ai costi intermedi attribuiti agli immobili:

-fino ad un valore di 200.000 €	il 25 %
-per un valore di 300.000 €	il 22 %

-per un valore di 400.000 €	il 20 %
-per un valore di 500.000 €	il 19 %
-per un valore di 600.000 €	il 18.5 %
-per un valore di 700.000 €	il 18 %
-per un valore di 800.000 €	il 17.5 %
-per un valore di 900.000 €	il 16 %
-per un valore di 1.000.000 ed oltre	il 15%

3. Nei casi di cui al comma 2) i costi dovranno essere determinati con stima da parte di tecnico qualificato di fiducia del trasgressore, da sottoporre a parere di congruità da parte della Agenzia del Territorio. I costi vanno desunti in una percentuale non inferiore al 50% dei costi stabiliti dalla Regione Toscana per l'edilizia residenziale pubblica, quali valori minimi. Il deprezzamento dei costi dovrà essere determinato con l'applicazione di un coefficiente di degrado per ogni anno successivo a quello di costruzione dell'immobile, stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per ognuno dei successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per ognuno degli ulteriori trenta anni.

Art. 4

Modalità di versamento

1. L'importo del danno ambientale e della indennità risarcitoria potrà essere versato come segue:

- a) in unica soluzione mediante bollettino c.c.p. o bonifico bancario;
- b) rateizzato nelle forme e nei modi previsti dalla Legge. Indipendentemente dal numero delle rate, l'importo della singola rata non potrà essere comunque inferiore a € 100.00. In ogni momento, il residuo ammontare della sanzione può essere estinto mediante pagamento in unica soluzione. Agli importi delle sanzioni di cui al presente regolamento non viene applicata nessuna maggiorazione od interesse. L'importo da versare dovrà essere comunque garantito con idonea polizza fidejussoria.

2. Per quanto riguarda il versamento delle sanzioni previste dall'art. 1 c. 32) lett. b) punto 2) della Legge 308/04, dovrà avvenire secondo le modalità di cui all'art. 17 del D.Lgs. 9 luglio 1997 n. 24 mediante modello "F23" della Agenzia delle Entrate.

TABELLA "A"

NELLO STATO AUTORIZZATO					
A) Valore di mercato dell'area					
Qualità di coltura prevalente nella zona	Valore di mercato unitario (€/mq)	Superficie complessiva (mq)	Valore di mercato	Deprezzamento	Valore di mercato attuale (€)
				NO	
B) Oneri diretti					
ONERI DEPREZZATI DI SISTEMAZIONE DELL'AREA SCOPERTA					
Destinazione	Costi di sistemazione unitari (€/mq)	Superficie interessata (mq)	Costo di sistemazione a nuovo	Deprezzamento	Costo di sistemazione deprezzato
				%	
COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO DEI FABBRICATI					
Destinazione	Costi di costruzione unitari (€/mq)	Superfici lorde (mq)	Costi di costruzione a nuovo	Deprezzamento	Costi di costruzione deprezzati
				%	
				%	
				%	
				%	
				%	
				%	
Costo di ricostruzione deprezzato complessivo					
C) Oneri indiretti					
Tipologia		COSTO TOTALE A NUOVO		Percentuale	Utile complessivo
Utile dell'impresa				%	
VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITA' NELLO STATO AUTORIZZATO					

NELLO STATO ATTUALE					
A) Valore di mercato dell'area					
Qualità di coltura prevalente nella zona	Valore di mercato unitario (€/mq)	Superficie complessiva (mq)	Valore di mercato (€)	Deprezzamento	Valore di mercato attuale (€)
				NO	
B) Oneri diretti					
ONERI DEPREZZATI DI SISTEMAZIONE DELL'AREA SCOPERTA					
Destinazione	Costi di sistemazione unitari (€/mq)	Superficie interessata (mq)	Costo di sistemazione a nuovo	Deprezzamento	Costo di sistemazione deprezzato
				%	
COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO DEI FABBRICATI					
Destinazione	Costi di costruzione unitari (€/mq)	Superfici lorde (mq)	Costi di costruzione a nuovo	Deprezzamento	Costi di costruzione deprezzati
				%	
				%	
				%	
				%	
				%	
				%	
				%	
				%	
				%	
Costo di ricostruzione deprezzato complessivo					
C) Oneri indiretti					
Tipologia			COSTO TOTALE A NUOVO	Percentuale	Utile complessivo
Utile dell'impresa				%	
VALORE DI MERCATO					

ALLEGATO "B"

