



COMUNE DI RIMINI

Regolamento per le sanzioni relative ad interventi abusivi realizzati su beni ed aree sottoposte a tutela paesaggistica: criteri per la determinazione e l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all' art. 1, comma 37 della L. 308/2004 (“condono ambientale”) e di cui all'art. 167 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (accertamento di compatibilità paesaggistica).

Testo comprensivo degli emendamenti, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 19/04/2012

INDICE

ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE

ART. 3 CASI DI ESCLUSIONE

ART. 4 DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DELLE SANZIONI PECUNIARIE

ART. 5 SANZIONE PECUNIARIA AGGIUNTIVA PER CONDONO AMBIENTALE

ART. 6 CALCOLO DEL DANNO PAESAGGISTICO

ART. 7 CALCOLO DEL PROFITTO

ART. 8 MODALITÀ DI PAGAMENTO

ART. 9 RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO DI CONDONO AMBIENTALE E DI ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

ART. 10 NORME DI APPLICAZIONE GENERALE

TABELLE

ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Fermo restando che per le opere eseguite in assenza dell'autorizzazione paesaggistica o in difformità di essa, la sanzione amministrativa da irrogarsi è sempre in via prioritaria quella demolitoria, mentre la sanzione pecuniaria, può essere irrogata, unicamente, nei casi di sanatoria paesaggistica consenti dalla dalla legge, il presente regolamento ha per oggetto la determinazione e l'applicazione delle seguenti sanzioni amministrative pecuniarie paesaggistiche:

- la sanzione pecuniaria di cui all'art. 167 del D. Lgs. n. 42/2004 s.m.i.: somma equivalente al maggior importo tra il danno paesaggistico arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione;
- la sanzione pecuniaria di cui all'art. 1, comma 37, lett. b) punto 1 della L. 308/2004 prevista per i "condoni ambientali" ;
- la sanzione pecuniaria aggiuntiva, di cui all'art. 1, comma 37, lett. b) punto 2 della L. 308/2004, spettante allo Stato, e prevista solo per i "condoni ambientali".

ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE

Le sanzioni amministrative pecuniarie si applicano a qualsiasi intervento, realizzato abusivamente nelle aree sottoposte alle disposizioni del D. Lgs. n. 42/2004 s.m.i., di cui sia stata accertata la compatibilità paesaggistica con la tutela del vincolo, e che non abbia arrecato pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

Le suddette sanzioni, in ragione dell'autonoma valenza del procedimento paesaggistico rispetto a quello edilizio in senso stretto, sono applicabili indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale od amministrativa per violazione edilizio – urbanistica, qualora non si debba procedere alla demolizione delle opere stesse.

I criteri individuati sono applicabili a tutti i casi in cui la legge prevede il versamento della sanzione pecuniaria, in riferimento ai seguenti illeciti paesaggistici:

- a) accertamento di compatibilità paesaggistica di cui agli artt. 167 e 181 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i (cd. sanatoria "a regime")
 - b) il "condono ambientale" di cui all' art. 1 comma 37 della L. 308/2004, per gli abusi commessi entro e non oltre il 30 settembre 2004, e la cui domanda di sanatoria ambientale (cosiddetta "sanatoria straordinaria") sia stata presentata entro il termine perentorio del 31 gennaio 2005; in tal caso, si evidenzia che il trasgressore è tenuto a versare:
- la sanzione pecuniaria, di cui agli artt. 167 e 181 del D. Lgs. n. 42/2004 s.m.i.,

- maggiorata da 1/3 ad 1/2;
- la sanzione pecuniaria aggiuntiva, spettante allo Stato, determinata dal comune tra un importo minimo di € 3.000,00 ed un importo massimo di € 50.000,00 e che va a cumularsi con quella sopra indicata.
- c) accertamento di compatibilità paesaggistica, di cui all'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 s.m., ai fini dell'accertamento di conformità edilizio – urbanistica, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004 s.m. Si evidenzia che il suddetto accertamento di compatibilità paesaggistica, con il relativo pagamento della sanzione pecuniaria, è propedeutico all'accertamento di conformità edilizio – urbanistica.

ART. 3 CASI DI ESCLUSIONE

Le disposizioni del presente regolamento, ai sensi della normativa vigente, non si applicano alle opere interne, e agli interventi che non necessitano di autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 149 del D. Lgs. n. 42/2004 s.m., e più precisamente:

- 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) il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati nell' art. 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

Sono escluse, inoltre, le opere abusive per le quali si è pronunciato o si dovrà pronunciare il rigetto della domanda di condono ambientale o di accertamento di compatibilità paesaggistica, ed ingiungere successivamente la rimessione in ripristino delle aree o degli immobili oggetto di intervento.

ART. 4 DETERMINAZIONE DELL' IMPORTO DELLE SANZIONI PECUNIARIE

Ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs n. 42/2004 s.m.i. la sanzione pecuniaria è equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. La somma è determinata previa perizia di stima.

La stima viene predisposta dagli uffici comunali sulla base delle presenti norme regolamentari.

Considerato che la realizzazione di opere abusive in ambito soggetto a tutela paesaggistica concreta di per sé un'antigiuridicità del comportamento ritenuto meritevole di sanzione, la sanzione pecuniaria, intesa quale sanzione amministrativa, dovrà essere applicata anche in casi di assenza di danno, o di profitto difficilmente quantificabile. Essa è calcolata in misura forfettaria.

Per la suddetta sanzione e per la descrizione delle sanzioni forfetarie previste, in caso di opere non quantificabili in termini di superficie e di volume, si rimanda alla Tabella C. Nel caso di "condono ambientale" l'indennità deve essere maggiorata di 1/2 (+50%) se le opere abusivamente realizzate consistono in interventi di nuova costruzione e/o ampliamento; l'indennità deve essere maggiorata di 1/3 (+33,3 %) per tutti gli altri restanti casi e se le opere abusivamente realizzate consistono in interventi sull'esistente (manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale e ristrutturazione edilizia)

Ai sensi della normativa vigente, le somme riscosse per effetto dell'applicazione degli artt. 167 e 181 del "Codice del Paesaggio" ("accertamento di compatibilità paesaggistica ordinario"), e dell'art. 1, comma 37 lett. b) punto 1) della L. 308/2004 ("condono ambientale") sono introitate dal Comune di Rimini, ed utilizzate, oltre che per l'esecuzione coattiva delle rimessioni in pristino di cui all'art. 167, comma 1 del "Codice del Paesaggio", anche per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradati o interessati dalle rimessioni in pristino.

In caso di rigetto della domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica o di "condono ambientale" il trasgressore è tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, (sanzione demolitoria di cui all'art. 167, comma 1 del D. Lgs. 42/2004 s.m.i.)

ART. 5 SANZIONE PECUNIARIA AGGIUNTIVA

La sanzione pecuniaria aggiuntiva di cui all'art.1 comma 37, comma b) punto 2 della L. 308/2004, è determinata per interventi sull'esistente in:

- ◆ € 3.000,00 interventi vari non classificabili in termini di superfici e di volume e manutenzione straordinaria;
- ◆ € 3.500,00 restauro;
- ◆ € 4.000,00 adeguamento igienico – funzionale e ristrutturazione edilizia.

Per gli interventi di nuova costruzione, sopraelevazione e ampliamento, la sanzione medesima è determinata in € 5.000,00 o € 10.000,00 come descritto nell'allegata tabella D.

Nel caso in cui le opere abusive eseguite nell'unità immobiliare ricadano in diverse tipologie di abuso fra quelli sopra descritti, si applicherà unicamente la sanzione pecuniaria più onerosa fra quelle corrispondenti alle violazioni commesse.

Essa è riscossa dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, secondo le disposizioni di legge, e le circolari emanate in materia, e rassegnata al Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

ART. 6 CALCOLO DEL DANNO PAESAGGISTICO

Per danno paesaggistico deve intendersi il danno arrecato ad aree e/o immobili di interesse paesaggistico, tutelati per legge o sottoposti a vincolo paesaggistico, a causa di interventi che hanno comportato la distruzione o la alterazione del bene paesaggistico, o

modifiche recanti pregiudizi ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

Le peculiarità territoriali e paesaggistiche del Comune di Rimini trovano riscontro nei vigenti strumenti di tutela e pianificazione paesaggistica, ove alcune zone assumono notevole rilievo.

L'Arenile è definito nel vigente P.T.C.P. della Provincia di Rimini come parte sostanziale del sistema costiero e area che, pur nel rispetto delle sue destinazioni turistico - balneari, deve essere oggetto di miglioramenti e recupero ambientali.

I crinali sono elementi morfologici che contribuiscono alle particolarità paesistico-ambientali. Per crinale, in conformità al P.T.C.P. si intende la porzione di territorio compresa entro il dislivello di 20 m. dalla linea di cresta. Gli strumenti di pianificazione comunale devono tutelare i crinali, dettando specifiche disposizioni volte a salvaguardarne il profilo, ed i con visuali nonché i punti di vista.

Pertanto, dato atto che il danno arrecato al paesaggio in dette zone è di norma maggiore del profitto conseguito, si dispone che le opere abusive realizzate sull'arenile e per le opere abusive realizzate sui crinali, soggetti a vincolo paesaggistico, l'indennità sia in ogni caso commisurata al danno paesaggistico.

Il danno arrecato al paesaggio è determinato dal profitto conseguito dalla realizzazione dell'opera, aumentato con l'applicazione di un coefficiente Kp che tenga conto del maggior danno alla collettività (maggiorazione per il danno paesaggistico, ovvero per il plus valore "edonico").

Quindi per le opere abusive realizzate sull'arenile e sui crinali, la sanzione pecuniaria è determinata dalla formula per il calcolo del profitto conseguito con la realizzazione dell'opera, secondo i parametri descritti nel seguente art. 7, cui andrà applicato il coefficiente Kp che rappresenta il plus valore edonico conseguente al danno paesaggistico.

Il coefficiente Kp è descritto nella allegata tabella B.

Art. 7 CALCOLO DEL PROFITTO

Per tutte le altre zone del Comune di Rimini soggette a tutela paesaggistica, non ricomprese nell'art. 6 del presente regolamento, il criterio privilegiato per il calcolo dell'indennità risarcitoria è il profitto conseguito da trasgressore dalla realizzazione dell'opera abusiva.

Il profitto consiste nella differenza tra il valore medio di mercato dell'opera abusiva ed il costo medio di costruzione dell'opera; tale importo viene calcolato in base a costi standardizzati e con l'applicazione di parametri diversi in relazione: alla zona di ubicazione, alla destinazione, alla tipologia edilizia, alla superficie di riferimento, all'utilizzazione, ed ai materiali utilizzati per l'immobile/opera realizzata.

a) Nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti misurabili in termini di superficie o di volumi, il profitto conseguito dalla realizzazione di un'opera abusiva, in zona assoggettata a vincoli paesaggistici, viene quindi calcolato con la applicazione della seguente formula:

$$S = (V_{mm} - C_{cm}) \times K_d \times K_u \times K_m \times K_z \times K_r \times S_u$$

in cui

S= sanzione base in euro
Vmm= valore medio di mercato dell'opera abusiva in €/m²
Ccm= costo medio di costruzione
Kd = coefficiente di destinazione
ku = coefficiente di utilizzazione (uso proprio o per altri, es. locazione)
Km = coefficiente relativo alla tipologia dei materiali utilizzati
Kz= coefficiente relativo alla zona in cui si trova l'abuso
Kr = coefficiente riduttivo in caso di ristrutturazioni che si assume =1 nel caso di nuove costruzioni
Su= superficie dell'abuso ¹

b) Nel caso di ampliamenti di volume senza aumento di superficie, verranno utilizzati i criteri di trasformazione del volume in superfici di cui alla legge 47/85 (volume diviso per 5 e moltiplicato per 3).

c) Altri interventi: il valore S è ricavato mediante l'applicazione di importi unitari tabellari graduati in funzione dell'intervento, secondo la seguente formula:

$$S = \text{Imp Unit} \times \text{Consist} \times Kd \times Ku \times Km \times Kz \times Kr$$

in cui:

Su = superficie dell'abuso ¹

Imp Unit = importo unitario

Consist= consistenza

Kd = coefficiente di destinazione

ku = coefficiente di utilizzazione (uso proprio o per altri)

Km = coefficiente relativo alla tipologia dei materiali utilizzati

Kz= coefficiente relativo alla zona in cui si trova l'abuso

Kr = coefficiente riduttivo in caso di ristrutturazioni che si assume =1 nel caso di nuove costruzioni

d) interventi sull'esistente: modifiche ai prospetti, alle coperture, installazione di pannelli solari e fotovoltaici, scale esterne, come descritto nella allegata tabella A.

¹ Per la definizione di superficie si rimanda al D.P.R. 23 marzo 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 dicembre 1996, n. 662".

Nelle tabelle allegate sono riportati i valori e i coefficienti per il calcolo della sanzione pecuniaria. Nel caso di tipologia di costruzioni o di materiali non presenti nelle tabelle, si adatterà il criterio dell' "analogia" utilizzando la voce che presenta la maggiore compatibilità con quella presente in tabella.

I valori ed i coefficienti riportati nella tabella A e a cui fa riferimento anche la tabella B sono stati determinati facendo riferimento all'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ai dati pubblicati sulla rivista "consulente Immobiliare", e ai costi medi di produzione di edifici di edilizia residenziale nella zona di Rimini.

In ogni caso, tutte le tabelle, redatte sulla base delle violazioni conosciute al momento della stesura del presente regolamento, verranno aggiornate secondo le modalità descritte al successivo articolo 10.

ART. 8 MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il pagamento dell'importo deve essere corrisposto entro 60 giorni dalla data di notifica della richiesta di pagamento. Il mancato o ritardato pagamento di quanto dovuto alla scadenza prevista, comporterà la riscossione coattiva ai sensi dell'art. 15 del Regolamento Generale delle Entrate del Comune di Rimini.

E' ammessa su espressa istanza del trasgressore, la rateizzazione delle sanzioni pecuniarie, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento Generale delle entrate del Comune di Rimini.

L' accoglimento dell'istanza di rateizzazione, per importi superiori ad euro 10.000,00 è subordinata alla presentazione di garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, ai sensi dell'art. 13 del sopra citato Regolamento comunale.

Le forme di rateizzazione non si applicano per la sanzione pecuniaria aggiuntiva da versare al Ministero dell'Economia delle Finanze, di cui all'art. 1, comma 37, lettera b), punto 2) della legge n. 308/2004.

ART. 9 RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO DI CONDONO AMBIENTALE E DI ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

Il relativo provvedimento di condono ambientale o di accertamento di compatibilità paesaggistica saranno rilasciati, in seguito al deposito dell'attestazione dell'avvenuto versamento delle sanzioni pecuniarie e della sanzione pecuniaria aggiuntiva, quando dovuta, oppure, in caso di rateizzazione delle sanzioni pecuniarie, dell'avvenuto deposito della garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa richiesta dal Comune, e del pagamento della prima rata della sanzione.

Art. 10
NORME DI APPLICAZIONE GENERALE

Tutti i valori ed i coefficienti riportati nella allegate tabelle verranno aggiornati ogni 3 anni, con Determina Dirigenziale, mediante l'applicazione ai valori ed ai costi della variazione dell'indice ISTAT relativo al costo di costruzione di edifici residenziali.

La misura delle sanzioni, anche convenzionali, è stabilita in sede di prima applicazione dall'approvazione del presente atto.

Il presente Regolamento trova applicazione anche per tutte le pratiche in corso per le quali non è stato rilasciato il relativo provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica o di condono paesaggistico, e il cui procedimento amministrativo non sia stato ancora definito e concluso.

TABELLA A

IL PROFITTO

a) NUOVE COSTRUZIONI E AMPLIAMENTI

formula S = (Vmm - Ccm) x Kd x Ku x Km x Kz x Kr x Su

Nell'ambito delle nuove costruzioni ed ampliamenti occorre tenere conto della tipologia della costruzione, e si propongono le seguenti tipologie, ad ognuna delle quali viene assegnato un valore di stima "medio" cui applicare i coefficienti correttivi per ogni singolo caso, sulla base delle specifiche caratteristiche.

Il valore va riferito alla superficie lorda dell'opera da sanzionare: in caso di opere relative a terrazzi, vani interrati, porticati, si farà riferimento ai coefficienti di ragguglio delle superfici definiti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138

	Vmm €/mq	Ccm, €/mq
edificio di valore storico	3000	900
edificio residenziale con tipologia a villa monofamiliare	2700	800
edificio residenziale con tipologia a villa plurifamiliare	2500	750
piccolo edificio residenziale o ad uffici o misto (fino a 5 unità immobiliari principali, escluse autorimesse)	2400	700
medio edificio (da 6 a 10 unità principali)	2350	700
grande edificio (oltre 10 unità principali)	2300	650
albergo medio	2300	750
edificio direzionale	2400	750
manufatto ad uso bar di spiaggia e simili	2200	600
box auto	1500	500
magazzino ricovero attrezzi o mezzi agricoli sino a 400 mq	900	450
capannone artigianale o magazzino superiore a 400 mq	800	400
tettoia	500	200
posto auto all'aperto	600	200
strada bianca	150	0
strada asfaltata	200	0
area di parcheggio asfaltata	200	0
pavimentazione di area precedentemente "naturale"	100	0
piscina (es 9x4 = 36 mq, costo 12.000/36 = 333 + scavo, sistemazioni)	1000	500

N.B.: la formula comprende anche le ristrutturazioni, per nuove costruzioni il coefficiente Kr va impostato Kr =1

Ristrutturazioni (Coefficiente Kr)

Nelle ristrutturazioni si intendono compresi i cambi d'uso con opere anche di manutenzione straordinaria: anche per le ristrutturazioni ed i cambi d'uso si utilizzano le tipologie definite per le nuove costruzioni, con valori derivati dai valori delle nuove costruzioni con l'utilizzo di un appropriato coefficiente riduttivo, in relazione al tipo di ristrutturazione:

	Kr
Nuova costruzione	1,0
ristrutturazione "pesante", Kr	0,9
ristrutturazione "leggera", Kr	0,5

Nel caso di interventi di ristrutturazione non quantificabili in termini di superficie o di volume, la sanzione non può essere inferiore a € 4000 se realizzata su edifici di valore storico testimoniale, e ad € 3000 se su altri edifici

Destinazione (Coefficiente Kd)

Nella formula per il calcolo della sanzione sono stati indicati coefficienti per tenere conto della destinazione d'uso della costruzione e dell'utilizzo

Destinazione d'uso	Kd
abitazioni e relativi annessi	1
ufficio	0,95
ristorante, bar, negozio	1,3
albergo	1
magazzino o laboratorio	0,9
luogo di ricreazione e svago	0,9

Utilizzo (Coefficiente Ku)

uso proprio	1
uso commerciale	1,1

Materiali (Coefficiente Km)

Materiali utilizzati nella costruzione

Nella formula per il calcolo della sanzione sono stati stabiliti coefficienti per tenere conto dei materiali utilizzati: in casi particolari si potranno utilizzare ed introdurre altri coefficienti (esempio, pareti prefabbricate coibentate ad alta tecnologia, ...)

muratura o calcestruzzo	1
legno	1
tralicci in acciaio	0,8
pannelli o vetro	0,9
altro (teli di plastica, lamierini,)	0,5

Zona di ubicazione (Coefficiente **Kz**)

Nella formula per il calcolo della sanzione sono stati stabiliti coefficienti per tenere conto del maggior profitto correlato alla zona di ubicazione

litorale e spiaggia,	1,1
area fluviale	1,2
collina e crinali	1,3

b) NEL CASO DI AMPLIAMENTI DI VOLUME SENZA AUMENTO DI SUPERFICIE,
verranno utilizzati i criteri di trasformazione del volume in superficie di cui alla Legge 47/85
(volume diviso per 5 e moltiplicato per 3)

c) OPERE DIVERSE

I valori vengono indicati con riferimento alla diverse unità di misura (mc, numero, mq). la formula che si utilizza è:

$$S = \text{Imp Unit} \times \text{Consist} \times K_d \times K_u \times K_m \times K_z \times K_r$$

Movimenti di terra, scavi e riporti	€/m ³
minimo assoluto 1500 €, e per scavi oltre 15 m ³	10
nel caso non si conosca il profilo originario e non sia possibile quindi calcolare il volume dei movimenti di terra, si assume a forfait l'altezza di un metro, e si calcola la sanzione in ragione di 10 €/m ² , con il minimo assoluto di 1500 €	
altre opere non computabili in termini di superficie edificata e di volumi:	€
vasche idromassaggio, a m ²	400
cordoli di altezza inferiore a 50 cm, al metro lineare	30
recinzioni senza impatto sulla visuale ad 1 m, al metro lineare	100
recinzioni con impatto sulla visuale e muretti oltre 50 cm, al metro lineare	150
sostituzione di tende preesistenti	80
strutture per ombreggio, gazebo, strutture similari al metro quadrato	100
pedane di nuova installazione rimovibili, materiali vari, al metro quadrato	50
campi da gioco pavimentati (campi da bocce, campi da basket, ecc.) al metro quadrato	80

Si evidenzia che per le opere abusivamente realizzate sull'Arenile, la sanatoria paesaggistica è subordinata alla conformità degli interventi al Piano dell'Arenile del Comune di Rimini, approvato con Deliberazione di C.C. n. 64 del 28/3/2006, e la cui variante è stata approvata con Deliberazione di C.C. n. 9 del 27/1/2011.

d) INTERVENTI SULL'ESISTENTE: MODIFICHE AI PROSPETTI, ALLE COPERTURE, INSTALLAZIONE DI PANNELLI SOLARI E FOTOVOLTAICI, SCALE ESTERNE.

Opere ed interventi di qualunque natura edilizia (manutenzioni, ristrutturazioni, restauri, ecc.) sul patrimonio esistente che modifichino i **prospetti** degli edifici vanno distinti in due casi:

- 1) modifiche ed interventi sulle aperture con coinvolgimento anche delle strutture murarie o di tamponamento;
- 2) modifiche ed interventi sulle aperture senza coinvolgimento anche delle strutture murarie o di tamponamento: infissi, colore delle tinteggiature, materiali di finitura, inserimento di piante rampicanti, ecc.

Nel caso 1) si procede al calcolo delle superfici delle aperture di progetto, in variazione rispetto alle esistenti (**S_m**= superficie modificata), e si moltiplica questo dato per i seguenti incrementi medi di valore (**I_m**):

a) 600,00 €/mq	edificio di valore storico-testimoniale
b) 500,00 €/mq	edificio di altro genere (monofamiliare, condominio, ecc.), albergo, edificio direzionale, ecc.
c) 400,00 €/mq	piccoli edifici ad un solo piano, chioschi bar di spiaggia e similari
d) 300,00 €/mq	garage, box, capanni, ecc.

oltre che moltiplicare per i restanti coefficienti **K_d x K_u x K_m x K_z x K_r** per i quali si rimanda alle descrizioni della prima parte di questa tabella, con la seguente formula:

formula **P = I_m x K_d x K_u x K_m x K_z x K_r x S_m**

Nel caso 2) si procede al calcolo delle superfici (considerando vuoto per pieno) dei prospetti interessati dalle modifiche (tinteggiature di nuovi colori, sostituzione infissi, ecc.) e, a seconda dello scaglione di appartenenza delle superfici stesse e del basso, medio o alto impatto visivo delle opere, si otterranno i seguenti importi:

1) fino a 200 mq	da € 1.500,00 a € 3.000,00
2) da 200 mq a 500 mq	da € 2.000,00 a € 5.000,00
3) da 500 mq in poi	da € 3.000,00 a € 8.000,00

In entrambi i casi, qualora l'impatto paesaggistico delle opere sia ritenuto lieve, l'Ufficio potrà applicare l'importo forfettario di **€ 1.500,00**, oppure di **€ 2.000,00** se le opere sono eseguite sui crinali o sull'arenile, tenendo fermo che si applicherà la sanzione più favorevole al trasgressore, effettuando il confronto tra l'importo che scaturisce dal calcolo dei suddetti scaglioni e gli importi forfettari sopra citati.

Opere ed interventi di modifica delle **coperture** in casi di forte impatto visivo (modifiche alla tipologia di copertura, sostituzione del manto di copertura con modifica del colore o del materiale, ecc.) vanno conteggiati esattamente come per la precedente voce 1) dei prospetti, ma, considerato il minor impatto visivo rispetto ai prospetti dei fabbricati,

moltiplicando il risultato per un coefficiente correttivo pari allo 0,30. Per le **coperture piane** e tutti gli altri casi si applica la sanzione forfettaria di € 1.500,00.

Nel calcolo della sanzione per **l'installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici** si distinguono due casi:

- a) installazione sulla copertura di edifici: sanzione forfettaria di € 1.500,00;
- b) installazione a terra o su supporti (comunque non ricadente nel precedente caso):
 - € 3.000,00 fino a 100 mq (calcolati in proiezione orizzontale);
 - € 6.000,00 oltre i 100 mq (calcolati in proiezione orizzontale);

La realizzazione di **scale o rampe esterne** non previste in precedenti autorizzazioni viene sanzionata, sulla base del profitto e quindi del costo di costruzione dell'opera, attraverso il calcolo di 700,00 €/mq (con superficie calcolata in proiezione orizzontale).

TABELLA B

IL DANNO PAESAGGISTICO

Nei casi in cui si utilizza il danno paesaggistico per il calcolo della sanzione, la formula relativa al calcolo del profitto, così come è descritta nella suddetta tabella A, va integrata con l'ulteriore coefficiente **Kp**, secondo le modalità seguenti.

- 1) Opere eseguite sui crinali: la valutazione di S con la formula riportata per il calcolo del profitto, verrà maggiorata con il coefficiente Kp pari a 1,4, per valutare il danno paesaggistico arrecato.
- 2) Opere eseguite sull'arenile: la valutazione di S con la formula riportata per il calcolo del profitto, verrà maggiorata con l'ulteriore coefficiente Kp pari a 1,2, per valutare il danno paesaggistico arrecato.

TABELLA C

OPERE ED INTERVENTI NON QUANTIFICABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE E VOLUMI

Per gli interventi di seguito elencati si applicano le seguenti sanzioni forfettarie:

-realizzazione di area verde fortemente impattante secondo il profilo paesaggistico: fioriere di notevoli dimensioni, numerose piantumazioni di alberi non autoctoni, aiuole, e similari

€ 2.500,00

-realizzazione di area verde con modesto impatto sotto il profilo paesaggistico: fioriere di dimensioni ridotte, scarse piantumazioni di alberi autoctoni e non e piante conformi al regolamento comunale sul verde pubblico, ecc.

€ 1.000,00

- modifiche di materiale e/o delle caratteristiche estetiche di percorsi che consentono il libero accesso allo stabilimento balneare, e percorsi pedonali longitudinali (installati tutti originariamente prima del 1985)

€ 1.000,00

- Demolizione non autorizzata di opere e manufatti privi di rilevanza paesaggistica

€ 1.000,00

Esclusi i casi suddetti,

- se le opere abusive realizzate non sono quantificabili in termini di superficie e di volume, risulti difficile quantificare il profitto, o non siano computabili in base alle voci presenti nelle tabelle, si applica la sanzione forfetaria di € 1.500,00. Fermo restando ciò, detta sanzione può essere applicata anche per diverse tipologie di abuso, qualora l'Ufficio ritenga che i diversi interventi abusivi siano assoggettabili ad una valutazione complessiva, e pertanto, sanzionabili con un'unica sanzione.

- se le opere abusive sono state realizzate nelle zone, ove si applica il criterio sanzionatorio del danno paesaggistico (crinali ed arenile), e non sono quantificabili in termini di superficie e di volume, o, non siano computabili in base alle voci presenti nelle tabelle, il danno paesaggistico è calcolato nella misura forfettaria di € 2.000,00. Fermo restando ciò, detta sanzione può essere applicata anche per diverse tipologie di abuso, qualora l'Ufficio ritenga che i diversi interventi abusivi siano assoggettabili ad una valutazione complessiva, e pertanto, sanzionabili con un'unica sanzione.

TABELLA D

Sanzione pecuniaria aggiuntiva di cui all'art. 1, comma 37, comma b) punto 2 della L. 308/2004

Interventi sull'esistente consistenti rispettivamente:

- interventi vari non classificabili in termini di superfici e di volume, e manutenzione straordinaria	€ 3.000,00
- restauro	€ 3.500,00
- adeguamento igienico – funzionale e ristrutturazione edilizia	€ 4.000,00
- Interventi di nuova costruzione, sopraelevazione e ampliamento:	
• fino a 50 mc. di sagoma*	€ 5.000,00
• oltre 50 mc. di sagoma	€ 10.000,00

* Per la definizione di sagoma si rimanda alle disposizioni comunali.