



- ALLEGATO 3 -

**MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PAESAGGISTICHE**  
(Art. 167 del D. Lgs 42/2004)

Indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale e quando, per la protezione delle bellezze naturali, non sia ritenuto più opportuna la demolizione delle opere abusivamente eseguite, il mancato rispetto degli obblighi e delle prescrizioni del Tit. II del D. Lgs. 42/2004 è sanzionabile ai sensi dell'art. 167 del medesimo con il pagamento di una sanzione equivalente alla maggiore somma tra il danno ambientale arrecato ed il profitto conseguito con la commessa trasgressione.

Tale sanzione, tenuto conto delle indicazioni regionali (nota n. IV/2577/4 del 03/10/91 dell'Assessorato all'Ambiente della Regione Toscana con allegata la circolare del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali del 08/07/91 n° 1795/11G e nota n. IV/3390 del 13/03/92 dell'Assessorato all'Ambiente della Regione Toscana con l'indicazione delle procedure di applicazione delle sanzioni previste nell'art. 167 D. Lgs.42/2004 nel caso di opere realizzate in assenza della prevista autorizzazione in zone sottoposte a vincolo paesaggistico) quantificata, a seconda delle tipologie delle trasgressioni, come segue:

**A) OPERE COMPORNTANTI INCREMENTI DI SUPERFICIE E/O DI VOLUME**

Nel caso di opere comportanti incrementi di superficie e/o di volume, la sanzione prevista dall'art. 167 D. Lgs. 42/2004 viene determinata con la seguente formula:

$$S = ( Vvm - Cum ) \times Te \times Zu \times S.c$$

Dove :

S = Sanzione art. 167 D. Lgs. 42/2004

**Vvm** = Valore venale medio corrispondente a:

- A) per immobili a destinazione residenziale Euro **1.500,00/mq**.
- B) per immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica Euro **1.300,00/mq**
- C) per immobili a destinazione produttiva (artigianale – industriale) Euro **900,00/mq**
- D) per le residenze rurali Euro **1.200,00/mq**
- E) per gli altri immobili rurali in genere Euro **800,00/mq**

**Cum** = Costo unitario medio corrispondente a:

- A) per immobili a destinazione residenziale Euro **1.000,00/mq**
- B) per immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica Euro **700,00/mq**
- C) per immobili a destinazione produttiva (artigianale – industriale) Euro **400,00/mq**
- D) per le residenze rurali Euro **800,00/mq**
- E) per gli altri immobili rurali in genere Euro **300,00/mq**

N.B.: Eventuali altre particolari destinazioni saranno assimilate ad una di quelle sopra previste per analogia.

**Te**= Tipologie edilizie per la residenza corrispondenti a:

- 1) Ville con oltre 10 vani utili **1,50**



**COMUNE DI CANTAGALLO**  
**Provincia di Prato**

- 2) Abitazioni monofamiliari, bifamiliari, case a schiera in genere **1,10**
- 3) Piccolo condominio (fino a 6 appartamenti), case singole ubicate in corti interne, case coloniche **1,00**
- 4) Grande condominio (oltre 6 appartamenti) **0,90**

**Zu** = Zone di ubicazione, corrispondenti a:

- Zona 1 = Zone collinari, pedecollinari, ed aree boscate in genere **1,20**  
Zona 2 = Aree di rispetto dei corsi d'acqua di cui all'art 1/C L. 431/85 **1,10**

**S.c** = Superficie complessiva da considerare per il calcolo della sanzione corretta in base ai seguenti parametri:

- 1) Vani utili e vani accessori **1,00**
- 2) Autorimesse singole e volumi tecnici **0.50**
- 3) Autorimesse condominiali **0.20**
- 4) Logge, Balconi, Verande, Cantine, Soffitte **0.30**

Nel caso di ampliamenti di edifici esistenti, senza la creazione di nuove u.i., rimanendo inalterato il costo unitario di costruzione, il valore venale medio (per qualsiasi tipo di destinazione) viene ridotto del **25%**.

Gli interventi comportanti incrementi di volume sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per un'altezza virtuale di ml. 3.00 per l'edilizia residenziale, commerciale, direzionale, turistica e residenze rurali e di ml. 5.00 per l'edilizia produttiva e per le attrezzature rurali in genere.

#### **B) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Nel caso di opere di ristrutturazione edilizia, senza alterazioni planivolumetriche, ivi compresa la realizzazione o la modifica dei terrazzi di ogni genere, si applica una sanzione equitativa di:

- Euro **2.900,00** per tutti gli edifici aventi valore storico o ambientale previsti nello strumento urbanistico;
- Euro **1.700,00** per tutti gli altri edifici.

Nel caso di interventi parziali relativamente ad opere di ristrutturazione edilizia, in analogia a quanto previsto per il calcolo dell'oblazione, l'importo della sanzione sarà ridotto alla metà.

#### **C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Nel caso di opere di restauro e risanamento conservativo, si applica una sanzione equitativa di:

- Euro **1.700,00** per tutti gli edifici aventi valore storico o ambientale previsti nello strumento urbanistico;
- Euro **1.000,00** per tutti gli altri edifici.

Nel caso di interventi parziali relativamente ad opere di Restauro e Risanamento Conservativo, in analogia a quanto previsto per il calcolo dell'oblazione, l'importo della sanzione sarà ridotto alla metà.

#### **D) MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Nel caso di opere di manutenzione straordinaria, si applica una sanzione equitativa di:

- Euro **1.200,00** per tutti gli edifici aventi valore storico o ambientale previsti nello strumento urbanistico;
- Euro **600,00** per tutti gli altri edifici.

#### **E) OPERE NON VALUTABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE O DI VOLUME**



**COMUNE DI CANTAGALLO**  
**Provincia di Prato**

Nel caso di opere non valutabili in termini di superficie o di volume, quali demolizioni in genere, pertinenze, piscine di modeste dimensioni a servizio di edifici esistenti, recinzioni di ogni genere, gazebo, scavi ecc., si applica una sanzione equitativa di Euro **1.000,00**.

**F) OPERE ESTERNE DI PARTICOLARE RILIEVO**

Nel caso di opere esterne di particolare rilevanza, non valutabili in termini di superficie o di volume, quali impianti sportivi, campi da tennis, campi da golf, sostanziali sistemazioni esterne in genere, data la loro particolarità e rilevanza ambientale, si considera come valore relativo al profitto conseguito, il **30%** del costo delle opere eseguite. Tale costo deriverà da una perizia giurata afferente il costo medesimo, redatta da tecnico abilitato.

**NORME DI APPLICAZIONE GENERALE**

Eventuali altri casi non esplicitamente previsti nei punti precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi.

1) Per tutti i casi, la sanzione minima dovuta non può essere inferiore a Euro **600,00**.

2) Per opere realizzate da oltre 10 anni a partire dalla data di accertamento dell'abuso ovvero antecedentemente all'1/10/83 è previsto un abbattimento del **30%** della sanzione calcolata secondo i parametri precedentemente indicati. Anche in questi casi l'importo minimo da versare non può essere inferiore a Euro **600,00**.

3) Tutti i valori riportati si intendono validi fino al 31/12/2020. Successivamente, gli stessi dovranno essere aggiornati con l'applicazione degli indici Istat nel periodo novembre 2019 – novembre 2020, a decorrere dal 1° Gennaio 2021.

4) Viene ammessa, su istanza del trasgressore, la rateizzazione del pagamento della sanzione secondo le modalità vigenti per il permesso di costruire, ivi comprese le maggiorazioni per ritardato pagamento.

A garanzia degli importi rateizzati, dovrà essere prodotta fideiussione bancaria o polizza assicurativa per l'importo rateizzato con le stesse modalità previste per la corresponsione del contributo di costruzione.