

Allegato 2 parte integrante al Regolamento Edilizio Comunale

**REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELLE
SANZIONI AMMINISTRATIVE NELL'AMBITO DELLA
VIGILANZA DELL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DI
COMPETENZA COMUNALE**

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 204 del 28/12/2021
Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n.20 del 29/02/2024
Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n.42 del 27/03/2025

Indice generale

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
Art. 1 - Oggetto della disciplina.....	4
TITOLO II - SANZIONI PECUNIARIE.....	4
CAPO I - LA L.R. N. 65/2014 E IL D.P.R. N. 380/2001.....	4
Art. 2 - Ambito di applicazione.....	4
Art. 3 Progetti relativi ad interventi che riguardano le coperture di edifici di nuova costruzione oppure di edifici esistenti (Art. 141 c. 14 l.r. 65/2014).....	7
Art. 4 Ritardata presentazione dell'attestazione di agibilità delle unità immobiliari (Art. 149 L.R. 65/2014).....	7
Art. 5 Interventi eseguiti in assenza di Permesso di Costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (art. 196 della L.R. 65/2014 e art. 31 del DPR 380/2001).....	7
Art. 6 Interventi eseguiti in assenza o in difformità' dalla Scia su immobili vincolati (art. 200 L.R. 65/2014).....	8
Art. 7 Mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso di cui all'articolo 135, comma 2, lettera e bis) eseguiti, senza opere edilizie, in assenza o in difformità dalla Scia e in difformità dalle norme (art. 200 L.R. 65/2014 co. 6 ter).....	8
Art. 8 Mutamenti della destinazione d'uso di immobili o loro parti, all'interno della stessa categoria funzionale, senza opere, in difformità dalle norme (Art. 201 L.R. 65/2014 c. 2bis).....	9
Art. 9 Modalità di determinazione della sanzione dovuta per l'accertamento di conformità.....	9
9.1 Nell'ipotesi di assenza di permesso a costruire o totale difformità (art 36 DPR 380/2001 art. 209 della L.R. 65/2014).....	9
9.2 Nell'ipotesi di parziale difformità o con di variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire (art 36-bis DPR 380/2001 comma 5 lett a).....	10
9.3 Nell'ipotesi di interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazioni certificata di inizio attività (art 36-bis DPR 380/2001 comma 5 lett b).....	10
9.4 Regolarizzazione di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo (art 34 ter dpr 380/2001).....	11
9.5 Pluralità di abusi.....	11
CAPO II - IL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	12
Art. 10 Sanzioni forfettarie per violazione del regolamento edilizio comunale.....	12
CAPO III - SANZIONI VINCOLO IDROGEOLOGICO.....	13
Art. 11 Sanzioni.....	13
Art. 12 - Sanatoria.....	13
Art. 13 - Sanzioni Aggiuntive.....	13
Art. 14 - Procedimento di ripristino.....	14
CAPO IV - DISCIPLINA PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE AI SENSI DELLA L. 689/81.....	15
Art. 15 - Procedimento Amministrativo.....	15
Art. 16 - Ordinanza di Archiviazione.....	15
Art. 17 - Ordinanza di Ingiunzione.....	15
Art. 18 - Rateizzazione dell'importo.....	15
Art. 19 - Criteri di graduazione delle sanzioni e modalità' di determinazione dell'importo dovuto.....	16

Art. 20 - Prescrizione.....	17
CAPO V- SANZIONI VINCOLO PAESAGGISTICO.....	18
Art. 21 - Ambito di applicazione.....	18
Art. 22 - Determinazione importo sanzione.....	18
Art. 23 - Calcolo del danno (Da).....	19
Art. 24 - Determinazione profitto conseguito.....	19
Art. 25 - Interventi e le opere di cui all'Allegato «A» del DPR 31/2017 realizzati anteriormente alla data di entrata in vigore del suddetto regolamento.....	20
Art. 26 - Utilizzo delle somme riscosse.....	20
Art. 27 - Accertamento di compatibilità paesaggistica.....	20
Art. 28- Interventi edilizi eseguiti in assenza di autorizzazione paesaggistica.....	21
TITOLO III SANZIONI DEMOLITORIE.....	22
Art. 29-Termini assegnati nei provvedimenti sanzionatori.....	22
Art.30 - Accertamento dell'inottemperanza dell'ordine di demolizione.....	22
Art. 31 – Demolizione d'ufficio.....	23
TITOLO IV - NORME FINALI.....	24
Art. 32 - Disposizioni sull'entrata in vigore, di coordinamento normativo, abrogative.....	24
Art. 33 - Disposizioni di rinvio.....	24
APPENDICE A - MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE CONSEQUENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE.....	25
APPENDICE B- COSTO DI PRODUZIONE STABILITO IN BASE ALLA LEGGE 27 LUGLIO 1978, N. 392 "DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI DI IMMOBILI URBANI"	26

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto della disciplina

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie relative all'attività edilizia-urbanistica di competenza comunale, in tutti i casi in cui le norme vigenti demandano al comune la determinazione, secondo criteri predefiniti e/o all'interno di un prefissato range, dell'importo da pagare. Il regolamento disciplina altresì le modalità di applicazione dei provvedimenti sanzionatori di natura ripristinatoria di competenza del Comune.
2. La determinazione della sanzione oggetto del presente regolamento quando riguarda uno specifico profilo dell'abuso, derivante dal ricadere l'immobile in zona vincolata, non esclude sanzioni riguardanti ulteriori profili.
3. Le sanzioni di cui al presente regolamento, se non diversamente disposto da norma specifica non si applicano nel caso di demolizione e rimessa in pristino e quando a seguito di esito negativo dell'Accertamento di Compatibilità o dell'Accertamento di Conformità, si applica la sanzione demolitoria-ripristinatoria.
4. Le disposizioni del presente regolamento fanno sempre salvi i diritti di terzi e le responsabilità civili e penali dei soggetti responsabili delle violazioni.
5. Il presente regolamento disciplina altresì le modalità di applicazione dei provvedimenti sanzionatori di natura ripristinatoria di competenza del Comune

TITOLO II - SANZIONI PECUNIARIE

CAPO I - LA L.R. N. 65/2014 E IL D.P.R. N. 380/2001

Art. 2 - Ambito di applicazione

- 1, I criteri del Titolo II Capo I del presente regolamento sono applicabili alle sanzioni di cui al D.P.R. 380/2001 e alla L.R. 65/2014 secondo le fattispecie e modalità elencate:

Disposizione normativa	Fattispecie sanzionata	Sanzione
LRT 65/2014 art.136 co.6 DPR 380/2001 Art.6 bis co.5	Mancata comunicazione dell'inizio lavori e mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori	Sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.
LRT 65/2014 Art.141 co.14	La mancata previsione delle misure protettive sulle coperture ove previste da normativa vigente	E' causa ostativa al rilascio del permesso di costruire ed impedisce l'efficacia della SCIA Relativamente alla CILA, comporta una sanzione pecuniaria da euro 516,00 a euro 1.000,00 disciplinata all'articolo 3 del presente regolamento
LRT 65/2014 art.149 DPR 380 art.24	La mancata presentazione entro il termine prescritto della attestazione asseverata di agibilità	Applicazione di una sanzione amministrativa pecunia da 100,00 a 500,00 euro Le modalità di applicazione sono definite all'art.4 del presente regolamento
LRT 65/2014 art. 196 co.4 bis DPR 380/2001 art. 31 c. 4-bis	Inottemperanza all'ordine di demolizione per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o in variazione essenziale	Il comune, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000,00 euro e 20.000,00 euro. Le modalità di applicazione sono definite all'art. 5 del presente regolamento
LRT 65/2014 art. 199 c. 2 DPR 380/2001 art. 33 c. 2	Impossibilità di ripristino dello stato dei luoghi in caso di interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali	Il comune irroga una sanzione pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere in ogni caso non inferiore ad Euro 1.000,00, L'aumento del valore venale dell'immobile è calcolato secondo le indicazioni di cui all'Appendice A del presente regolamento.
LRT 65/2014 art. 200 c. 1 DPR 380/2001 art. 37 c. 1	Interventi di cui all'art. 135 c. 2 lettere a), b), c), e), e.bis),e-ter), h) ed i) e di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 135, c. 2, lett. d) (nel caso in cui non ricorrano le condizioni di cui all'art. 10, c. 1, lett. c) del DPR 380/01) eseguiti in assenza di SCIA	Comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere e comunque in misura non inferiore a euro 1.032,00;
LRT 65/2014 art. 200 c. 5 DPR 380/2001 art. 37 c. 2	Opere realizzate in assenza o difformità di SCIA su immobili vincolati che incidano sui beni oggetto di tutela	L'autorità competente alla tutela del vincolo irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.033,00 a euro 20.670,00. Il comune applica la sanzione con le modalità indicate all'articolo 6
LRT 65/2014 art. 200 c. 6 DPR 380/2001 art. 37 c. 1	Interventi di cui all'art. 135 c. 2 lettere a), b), c), e),e-bis), e-ter), h) ed i) e di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 135, c. 2, lett. d) (nel caso in cui non ricorrano le condizioni di cui all'art. 10, c. 1, lett. c) del DPR 380/01) eseguiti in assenza di SCIA ed in difformità alle norme urbanistiche o alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica quando l'ufficio tecnico comunale accerti l'impossibilità di demolire	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.

Disposizione normativa	Fattispecie sanzionata	Sanzione
LRT 65/2014 art. 200 c. 6 -ter	Inottemperanza all'ordine di cessazione dell'utilizzazione difforme dell'immobile.	il comune irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 1.000,00 euro e 5.000,00 euro, determinata secondo quanto disposto all'art. 7
LRT 65/2014 art. 201 c. 2	Impossibilità di demolizione o rimozione in caso di edilizia libera difformi dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni urbanistico-edilizie	Il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere e comunque in misura non inferiore a euro 1.000,00.
LRT 65/2014 Art. 201 co.2	Inottemperanza all'ordine di cessazione della destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti all'interno della stessa categoria funzionale, in assenza di opere edilizie, in difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali, oppure dalla disciplina di cui all'art.98 della LR 65/2014	Il comune irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 500,00 e 2.000,00 euro, determinata secondo quanto disposto all'art.8
LRT 65/2014 art. 203 c. 1	Mancata regolarizzazione della SCIA nel termine assegnato ai sensi dell'articolo 145, comma 8.	Il comune irroga una sanzione pecuniaria di euro 516,00 in caso d'invertenti di cui all'articolo 134, comma 2, la sanzione è di euro 1.000,00.
LRT 65/2014 art. 203 c. 2	La mancata comunicazione degli estremi dell'avvenuta presentazione della variazione catastale oppure della dichiarazione di cui all'articolo 145, comma 10	Il comune irroga una sanzione pecuniaria di euro 516,00
LRT 65/2014 art. 206 c. 2 e 3 DPR 380/2001 art. 34 c. 2 e 2.bis	Nel caso di opere eseguite in parziale difformità dal permesso a costruire o dalla SCIA nei casi di cui all'art. 206 c. 3 della L.R. 65/14, si sanziona la mancata demolizione sulla base di motivato e preventivo accertamento dell'impossibilità di demolizione senza creare pregiudizio alla parte conforme	Il comune applica per l'uso residenziale una sanzione pari al triplo del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978 n. 392. Il costo di produzione ai sensi della L. 392/1978 è calcolato secondo le indicazioni di cui all'Appendice B del presente regolamento. Il comune applica per le opere adibite ad uso diverso da quello residenziale una sanzione pecuniaria pari al triplo del valore venale

Per tutte le fattispecie sopraelencate, è sempre dovuto il pagamento del contributo di costruzione se previsto per le opere oggetto di accertamento

Art. 3 Progetti relativi ad interventi che riguardano le coperture di edifici di nuova costruzione oppure di edifici esistenti (Art. 141 c. 14 l.r. 65/2014)

1. In sede di presentazione di CILA/S, la mancata previsione nei progetti relativi ad interventi che riguardano le coperture di edifici, sia di nuova costruzione che esistenti, dell'applicazione di idonee misure preventive e protettive che consentano l'accesso, il transito e l'esecuzione di lavori in quota in condizioni di sicurezza, comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria, ai sensi dell'art. 141 c. 14 della L.R. 65/2014, da € 516,00 a € 1.000,00.

2. L'entità della sanzione è determinata in ragione dell'altezza dell'edificio:

- a) per edifici aventi altezza in gronda inferiore o uguale a 4 m di altezza, € 516,00;
- b) per edifici aventi altezza in gronda superiore a 4 m, € 1.000,00.

Art. 4 Ritardata presentazione dell'attestazione di agibilità delle unità immobiliari (Art. 149 L.R. 65/2014)

1. La mancata presentazione, entro il termine di 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, dell'attestazione asseverata di agibilità nei casi previsti dall'art. 149 c. 2 della L.R. 65/14, comporta l'applicazione, ai sensi dell'art. 149 comma 3 bis della citata L.R., di una sanzione amministrativa pecuniaria da € 100,00 a € 500,00.

2. Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria, si considera quale data di ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento quella indicata nella attestazione di agibilità, salvo che non sia pervenuta autonoma comunicazione di ultimazione delle opere, nel qual caso si assume quella ivi indicata;

3. La sanzione è applicata nella misura minima pari a € 100,00, se l'attestazione è presentata entro un anno dalla fine dei lavori, negli altri casi in misura massima pari a € 500,00.

4. La sanzione per tutti gli interventi conclusi prima dell'entrata in vigore del DPR 380/2001 (01/02/2002), si applica nella misura minima.

5. Le attestazioni di agibilità inoltrate in seguito a procedimenti che hanno regolarizzato interventi abusivi sono assoggettate all'applicazione della sanzione pecuniaria nella misura minima.

6. Si applica la sanzione minima in tutti i casi in cui la mancata presentazione non dipenda da cause imputabili ai titolari del permesso a costruire o ai successori o aventi causa

Art. 5 Interventi eseguiti in assenza di Permesso di Costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (art. 196 della L.R. 65/2014 e art. 31 del DPR 380/2001)

1. In tutti i casi di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazione essenziale trovano applicazione le sanzioni ripristinatorie di cui all'art. 196 della L.R. 65/2014 ed all'art. 31 del D.P.R. 380/2001.

2. Nel caso in cui alla scadenza del termine assegnato con ordinanza, in applicazione dei disposti di cui ai sopra citati articoli, non si sia provveduto alla demolizione delle opere abusive ed alla rimessa in pristino dello stato originario dei luoghi, il comune irroga, ai sensi dell'art. 196 c. 4 bis della L.R. 65/2014, una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra € 2.000,00 e € 20.000,00.

3. In caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui all'art. 193 c. 2 della L.R. 65/2014, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato (Aree avente pericolosità Geologica G3 o G4 e pericolosità idraulica I3 o I4 riportate nel Piano Operativo vigente) la sanzione è irrogata nella misura massima.

4. Negli altri casi la sanzione è applicata, differenziando gli importi in base alla volumetria e alla superficie complessiva abusiva realizzata, arrotondato a € 100,00, nella seguente misura:

- Interventi che hanno comportato incremento di superficie: 150 €/mq (si applica la sanzione minima di € 2.000,00 per importi inferiori e la massima di € 20.000,00 per importi superiori)

- Interventi che hanno comportato incremento di volume totale: 100 €/mc (si applica la sanzione minima di € 2.000,00 per importi inferiori e la massima di € 20.000,00 per importi superiori)
- Interventi che hanno comportato incremento di superficie totale e volume si applica la somma dei due precedenti con i due limiti di minimo e massimo
- In tutti i casi in cui non sia determinabile un incremento di volume o di superficie la sanzione è dovuta nella misura minima pari a € 2.000,00.

I proventi delle suddette sanzioni, per i quali è previsto un vincolo di destinazione, è introitato in apposito capitolo in entrata e corrispondente capitolo in uscita, da utilizzare per la demolizione e rimessa in ripristino delle opere abusive e per l'acquisizione e arredo di aree da destinare a verde pubblico.

5. Nel caso in cui alla scadenza del termine assegnato con ordinanza il destinatario del provvedimento abbia ottemperato all'ordine di demolizione e residuo opere non soggette a demolizione non si da luogo all'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 196 c. 4 bis della L.R. 65/2014.

Art. 6 Interventi eseguiti in assenza o in difformità' dalla Scia su immobili vincolati (art. 200 L.R. 65/2014)

1. In tutti i casi in cui in assenza o in difformità dalla SCIA su immobili vincolati, da leggi statali, regionali e/o urbanistiche, vengano eseguiti interventi che incidano sui beni oggetto di tutela, il comune, se competente alla tutela del vincolo, irroga, ai sensi dell'art. 200 c. 5 della L.R. 65/2014, una sanzione pecuniaria da € 1.033,00 a € 20.670,00.

2. La sanzione è determinata in ragione dell'incremento del valore venale dell'immobile (VvM di cui all'appendice A) che nel caso di specie è parametrato in ragione del grado di alterazione prodotta sul bene vincolato mediante l'applicazione di un coefficiente correttivo che è pari a:

- a) 1.00 nel caso di alterazione limitata/localizzata del bene tutelato
- b) 1.25 nel caso di alterazione parziale del bene tutelato
- c) 1.50 nel caso di alterazione complessiva del bene tutelato

3. In tutti i casi in cui non sia determinabile un incremento del valore venale ai sensi dell'appendice A, la sanzione è dovuta nella misura minima pari a € 1.033,00 moltiplicata per il suddetto coefficiente di alterazione

4. E' fatta comunque salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti e la possibilità di ordinare la rimessa in pristino dell'immobile.

Art. 7 Mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso di cui all'articolo 135, comma 2, lettera e bis) eseguiti, senza opere edilizie, in assenza o in difformità dalla Scia e in difformità dalle norme (art. 200 L.R. 65/2014 co. 6 ter)

1. Ai sensi dell'art. 200, comma 6 ter, della L.R. Toscana 65/2014, nel caso di mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso di cui all'articolo 135, comma 2, lettera e bis) eseguiti, senza opere edilizie, in assenza o in difformità dalla SCIA e in difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali, oppure dalla disciplina di cui all'articolo 98, il comune ordina la cessazione dell'utilizzazione difforme dell'immobile.

2. Nel caso in cui alla scadenza del termine assegnato con ordinanza, in applicazione dei disposti di cui ai sopra citati articoli, non si sia provveduto alla cessazione dell'utilizzazione difforme dell'immobile il comune irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 1.000,00 euro e 5.000,00 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti

3. La determinazione della sanzione nell'ambito della fascia sopra indicata avviene secondo quanto stabilito nella seguente tabella (nella prima colonna le categorie funzionali legittime, nella prima riga le categorie verso le quali è fatto il mutamento

	Residenziale (Cat. 1)	Industriale Artigianale (Cat. 2)	Commercio (Cat. 3)	Turistico Ricettivo (Cat. 4)	Direzionale Servizio (Cat. 5)	Commercio Ingrosso (Cat. 6)	Agricola (Cat. 7)
Residenziale (Cat. 1)		5.000	4.000	3.000	1.000	5.000	1.000
Ind./Artig. (Cat.2)	5.000		3.000	3.000	1.000	1.000	1.000
Commerciale (Cat. 3)	5.000	5.000		1.000	1.000	1.000	1.000
turistico/ ricettiva (Cat. 4)	5.000	5.000	1.000		1.000	5.000	1.000
direzionale/ servizio (Cat. 5)	5.000	5.000	5.000	5.000		5.000	1.000
Commercio Ingrosso/depositi; (Cat. 6)	5.000	5.000	1.000	1.000	1.000		1.000
agricola e funzioni connesse (Cat. 7)	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	

Art. 8 Mutamenti della destinazione d'uso di immobili o loro parti, all'interno della stessa categoria funzionale, senza opere, in difformità dalle norme (Art. 201 L.R. 65/2014 c. 2bis)

1. Ai sensi dell'art. 201 comma 2 bis della L.R. 65/2014, nel caso dei mutamenti della destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti all'interno della stessa categoria funzionale, in assenza di opere edilizie, in difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali, oppure dalla disciplina di cui all'articolo 98, il comune ordina la cessazione dell'utilizzazione difforme dell'immobile, disponendo che questa avvenga entro il termine massimo di sei mesi.

2. 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.

3. La determinazione della sanzione nell'ambito della fascia sopra indicata avviene nel seguente modo:

- su edifici soggetti alle tutele di cui al D.LGS 42/2004 o al vincolo derivante da strumenti urbanistici costituente patrimonio storico comunale la sanzione è dovuta nella misura massima pari a € 2.000,00;
- nei restanti casi la sanzione è dovuta nella misura minima pari a € 500,00.

Art. 9 Modalità di determinazione della sanzione dovuta per l'accertamento di conformità

9.1 Nell'ipotesi di assenza di permesso a costruire o totale difformità (art 36 DPR 380/2001 art. 209 della L.R. 65/2014)

1.1 Per gli interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità da esso, oppure in assenza di SCIA alternativa al permesso a costruire o in totale difformità da essa, l'avente titolo può ottenere la sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

1.2. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I del titolo VII della L.R. 65/2014. L'importo minimo della sanzione è pari a € 1.000,00.

1.3. In ogni caso è sempre dovuto il pagamento del contributo di costruzione se previsto per le opere oggetto di accertamento

9.2 Nell'ipotesi di parziale difformità o con di variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire (art 36-bis DPR 380/2001 comma 5 lett a)

2.1. Per gli interventi realizzati in parziale difformità o con di variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire, l'avente titolo può ottenere il permesso di costruire in sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

2.2. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al doppio del contributo di costruzione incrementato del 20 per cento. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. La sanzione nel caso di intervento esonerato dal pagamento del contributo di costruzione è ridotta al pagamento del singolo contributo di costruzione. Con il pagamento dell'oblazione, così calcolata, si ritiene assolto anche il pagamento del contributo di costruzione

2.3. Nel caso in cui le difformità non hanno comportato al momento della realizzazione variazione del costo di costruzione rispetto al progetto autorizzato, il contributo di costruzione è comunque stimato in euro 500,00 in conseguenza della diversa realizzazione, ne consegue un importo minimo della sanzione pari a 1.000 euro o 1.200 a seconda del tipo di conformità.

9.3 Nell'ipotesi di interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazioni certificata di inizio attività (art 36-bis DPR 380/2001 comma 5 lett b)

3.1. Per gli interventi realizzati in assenza o in difformità dalla segnalazioni certificata di inizio attività, l'avente titolo può presentare la segnalazioni certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

3.2. Il consolidamento della segnalazioni certificata di inizio attività in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale conseguente alla realizzazione dell'abuso valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, nelle seguenti misure:

- per le gli interventi di cui all'art. 135, comma 2 lettera a finalizzati al superamento barriere architettoniche e all'adeguamento degli edifici all'esigenza dei disabili, la sanzione è stabilita pari a 0% del doppio del valore venale e sia applica quindi il minimo previsto per legge;

-per le opere di cui all'art.135 comma 2 lettera b- manutenzione straordinaria la sanzione è stabilita pari al 10% del doppio del valore venale è comunque compresa nei limiti di minimo o massimo stabiliti per legge in funzione della tipologia di conformità;

-per le opere di cui all'art.135 comma 2 lettera c- restauro e risanamento conservativo la sanzione è stabilita pari al 10% dell'aumento del valore venale nei limiti di minimo o massimo stabiliti per legge;

-per le opere di cui all'art.135 comma 2 lettera d negli interventi di ristrutturazione conservativa la sanzione è stabilita pari al 25% dell'aumento del valore venale nei limiti di minimo o massimo stabiliti per legge;

-per le opere di cui all'art.135 comma 2 lettera d negli interventi di ristrutturazione ricostruttiva la sanzione è stabilita pari al 50% dell'aumento del valore venale nei limiti di minimo o massimo stabiliti per legge;

-per le opere di cui all'art.135 comma 2 lettera e opere pertinenziali la sanzione è stabilita pari al 50% dell'aumento del valore venale nei limiti di minimo o massimo stabiliti per legge;

-per i mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, la sanzione è stabilita pari al 50% dell'aumento del valore venale nei limiti di minimo o massimo stabiliti per legge;

- per i mutamenti di destinazione d'uso disciplinati dal comma 1-quinquies dell'art.23 del DPR 380/2001 non urbanisticamente rilevanti senza opere la sanzione è stimata pari a 0% del doppio del valore venale e sia applica quindi il minimo previsto per legge in virtù di quanto stabilito all'art.136 della LR 65/2014;

- per i mutamenti di destinazione d'uso disciplinati dal comma 1-quinquies dell'art.23 del DPR 380/2001 con opere la sanzione è stimata pari a 25% del doppio del valore nei limiti di massimo e minimo stabiliti per legge;

-per le opere di cui all' art.135 comma 2 lettera h e la sanzione è stabilita pari a 50% del doppio del valore venale nei limiti di minimo o massimo

- le opere individuate dal piano antincendi boschivi di cui all'articolo 74 della l.r. 39/2000 è stabilita la misura pari a 0% del doppio del valore venale e quindi si applica il minimo del valore della sanzione

3.3 In ogni caso è sempre dovuto il pagamento del contributo di costruzione se previsto per le opere oggetto di accertamento

3.4. Nelle more della definizione delle modalità con cui l'agenzia dell'entrate è chiamata a fornire l'incremento del valore venale lo stesso è calcolato secondo le indicazioni dell'appendice A del presente regolamento

9.4 Regolarizzazione di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo (art 34 ter dpr 380/2001).

4.1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis del DPR 380/2002, possono essere regolarizzati mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5 lett. b prima parte del medesimo decreto, nelle modalità di calcolo individuate nel precedente art 9.3.

4.2. Ai fini del perfezionamento della SCIA di regolarizzazione non è richiesta la sussistenza della doppia conformità, rigida o semplificata, di cui agli articoli 36 e 36-bis del Testo unico.

9.5 Pluralità di abusi

5.1 Nel caso in cui venga accertata una pluralità di abusi realizzati, anche in periodi temporali diversi, nella stessa unità immobiliare (come risultante a seguito degli abusi medesimi) al fine della regolarizzazione si applica un unico procedimento, quello dovuto per l'intervento complessivamente considerato.

5.2 Nel caso in cui venga accertata la realizzazione in fase di costruzione di un unico progetto di una pluralità di opere abusive, anche diversamente qualificabili se singolarmente considerate, l'intervento sarà considerato unitariamente come eseguito in difformità dal titolo abilitativo, con conseguente applicazione del relativo procedimento.

CAPO II - IL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 10 Sanzioni forfettarie per violazione del regolamento edilizio comunale

1. La violazione delle norme del regolamento edilizio comunale, dove non direttamente sanzionato dallo stesso comporta:

- applicazione sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 25,00 a un massimo di € 500,00;
- la rimessa in ripristino ovvero che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni violate entro 90 giorni dall'accertamento

2. Ove con specifica deliberazione di giunta comunale, all'interno del limite edittale minimo e massimo della sanzione prevista, non sia stabilito un importo diverso del pagamento in deroga all'art. 16 c. 1 della legge 689/1991, si applica la citata disposizione.

3. La rimessa in ripristino è disposta con intimazione. Se i soggetti responsabili non danno esecuzione ai provvedimenti di intimazione nei tempi sopra descritti, sono soggetti alla sanzione amministrativa da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 1.000,00, per la quale è ammesso il pagamento in misura ridotta ai sensi dell'art. 16 della L. 24 novembre 1981, n. 689.

CAPO III - SANZIONI VINCOLO IDROGEOLOGICO

Art. 11 Sanzioni

1. La legge forestale LR 39/2000, all'art. 81 "Vigilanza ed accertamento delle infrazioni" dispone, al co. 2, che per l'accertamento e la contestazione delle infrazioni si osservano le disposizioni della L. 24 novembre 1981, n. 689 "Modifiche al sistema penale"
2. Come disposto dall'art. 82 "sanzioni" della L.R.T. 39/2000, per la violazione delle disposizioni di legge o del regolamento forestale deve applicarsi la seguente sanzione amministrativa:
 - Pagamento di una somma minima di euro 240,00 e massima di euro 1.440,00 per ogni 1.000 mq di terreno, o frazione minore, ove sono state effettuate le trasformazioni dei boschi o le modifiche alla destinazione d'uso dei terreni vincolati o realizzate opere o movimenti di terreno o siano stati estirpati arbusti o cespugli senza la prescritta autorizzazione ovvero in difformità dalla stessa o dalle disposizioni contenute nel regolamento forestale.
3. Secondo quanto disposto dall'art. 16 "pagamento in misura ridotta" - della L. 24 novembre 1981, n. 689, è ammesso il pagamento di una somma in misura ridotta pari alla terza parte del massimo della sanzione prevista per la violazione commessa o, se più favorevole, pari al doppio dell'importo minimo, entro il termine di 60 giorni dalla contestazione immediata o, se questa non vi è stata, dalla notificazione degli estremi della violazione. Il pagamento in misura ridotta è ammesso anche nei casi in cui le norme antecedenti all'entrata in vigore della legge 689/1981 non consentivano l'oblazione.
4. La sanzione si applica:
 - per ogni fabbricato interessato con relative pertinenze e spazi accessori di uso esclusivo;
 - per ogni particella catastale interessata dall'intervento così come accatastata o suscettibile di accatastamento;
 - indipendentemente dal numero di abusi commessi e dal diverso periodo temporale, applicando la sanzione di entità maggiore prevista per l'intervento complessivamente considerato.

Art. 12 - Sanatoria

1. La richiesta di autorizzazione in sanatoria delle opere eseguite o in corso di esecuzione potrà essere presentata sia a seguito di verbale da parte degli organi di vigilanza con cui è contestata la violazione delle opere eseguite in assenza di titoli abilitativi, sia direttamente dal soggetto interessato o dall'avente titolo, senza la preventiva contestazione.
2. La procedura complessiva di rilascio dell'autorizzazione in sanatoria risulta condizionata, in entrambi i casi su detti, al pagamento della sanzione amministrativa da parte del trasgressore e/o dell'obbligato in solido, ai sensi dell'art. 82 – sanzioni – della LRT 39/2000 s.m.i..
3. Il rilascio dell'autorizzazione in sanatoria, accertata la fattibilità tecnica della regolarizzazione proposta, con particolare riguardo all'eventuale pregiudizio dell'assetto idrogeologico complessivo dell'area oggetto dei lavori, potrà essere condizionato, oltre al pagamento delle sanzioni amministrative di cui all'art. 82 sopra richiamato, anche all'attuazione del "rimboschimento compensativo" od ad altri lavori di rimessa in pristino dei luoghi.

Art. 13 - Sanzioni Aggiuntive

1. Nei casi in cui, a seguito della violazione delle disposizioni della Legge Forestale, del Regolamento Forestale, dell'autorizzazione o prescritte a seguito della presentazione della dichiarazione sono causati danni ai boschi ed alle aree forestali, si applica la sanzione prevista dall'art. 84, co. 1 della Legge Forestale, ovvero una sanzione che va dal doppio al sestuplo del valore medio di mercato delle piante tagliate o sradicate o del danno commesso.

2. Negli ulteriori casi di violazione citati nell'art. 84, si applicano le sanzioni previste nel medesimo articolo.

Art. 14 - Procedimento di ripristino

1. Nel caso di violazione delle disposizioni della legge forestale e/o del regolamento forestale e qualora non ricorrano le condizioni di fattibilità tecnica per il rilascio dell'autorizzazione in sanatoria, il Comune di Rosignano può prescrivere, in ottemperanza ai disposti dell'art. 85 della legge forestale, i lavori di ripristino, consolidamento o adeguamento che risultino necessari al fine di ricostituire il bosco, nei casi di competenza comunale e di assicurare, con altre opere o lavori, la stabilità dei suoli e la regimazione delle acque.

2. Nel caso in cui i trasgressori o gli eventuali obbligati in solido non diano esecuzione ai provvedimenti di intimazione nei termini prescritti, l'Amministrazione Comunale provvede d'Ufficio alla progettazione, direzione ed alla esecuzione dei lavori in danno ai trasgressori e degli eventuali obbligati in solido, richiedendo agli stessi il deposito delle somme corrispondenti alla spesa prevista. Se i soggetti obbligati non provvedono al deposito delle somme entro i termini e con le modalità previste, la relativa riscossione è effettuata ai sensi della normativa vigente per la riscossione delle contribuzioni dirette. Per tali fini, l'Ufficio comunale competente può provvedere all'occupazione temporanea, anche di urgenza, dei terreni e degli altri beni su cui devono essere eseguiti i lavori, in ottemperanza ai disposti dell'art. 85 - Ripristino - co. 5 della Legge Forestale. Nel caso in cui i trasgressori o gli eventuali obbligati in solido non diano esecuzione ai provvedimenti di intimazione nei termini prescritti e sopra descritti, sono soggetti alla sanzione amministrativa da un minimo di euro 360,00 ad un massimo di euro 2.160,00 per ogni 1000 mq o frazione del terreno interessato dalla violazione. È ammesso il pagamento in misura ridotta ai sensi dell'art. 16 della L. 24 novembre 1981, n. 689.

CAPO IV - DISCIPLINA PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE AI SENSI DELLA L. 689/81

Art. 15 - Procedimento Amministrativo

1. Le sanzioni del Vincolo Idrogeologico e quelle del Regolamento Edilizio Comunale sono disciplinate dalle sezioni I e II del Capo I "Le sanzioni amministrative" della Legge 24.11.1981, n. 689 (L. 689/81), legge speciale, le cui disposizioni prevalgono su quelle della legge ordinaria, con particolare riferimento alla Legge 7.8.1990, n. 241 (L. 241/90).
2. L'organo accertatore procederà alla contestazione della sanzione tramite notifica dei suoi estremi, nei termini previsti ex art 14 L. 689/81 chiedendo altresì il pagamento in misura ridotta così come previsto dall'art. 16 della L 689/81;
3. Entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla contestazione immediata o dalla notificazione degli estremi della violazione, gli interessati possono presentare scritti difensivi e/o possono chiedere di essere sentiti personalmente o a mezzo di un terzo munito di apposita delega o procura. Gli scritti difensivi e l'eventuale richiesta di audizione devono essere sottoscritti dall'interessato o da suo procuratore munito di idoneo mandato a pena di nullità.
4. Trattandosi di un procedimento sanzionatorio che trova già una sua disciplina nell'ambito della L. 689/81 non si applica l'art. 10 bis della L. 241/90.
5. Il pagamento della sanzione in misura ridotta effettuato alternativamente dal trasgressore o dall'obbligato in solido ha effetto liberatorio per entrambi, in quanto estingue il procedimento sanzionatorio, e, fatte salve diverse previsioni di leggi o di regolamenti, anche l'applicazione di eventuali sanzioni accessorie.

Art. 16 - Ordinanza di Archiviazione

1. Se dall'esame dei documenti e degli argomenti esposti negli scritti difensivi e/o nella audizione personale emerge la mancanza di responsabilità delle persone individuate nel verbale di accertamento come trasgressore o come obbligato in solido, qualora si rilevino vizi di legittimità, o comunque si evidenzi la non fondatezza dell'accertamento, dovrà emettersi ordinanza motivata di archiviazione degli atti, comunicandola all'organo che ha accertato la violazione oltre che ai soggetti indicati nel verbale quali trasgressore e obbligato in solido.

Art. 17 - Ordinanza di Ingiunzione

1. Trascorso il termine di 60 giorni dalla data di notifica del processo verbale, l'Amministrazione Comunale, se ritiene fondato l'accertamento determina, con ordinanza motivata, la somma dovuta per la violazione e ne ingiunge il pagamento insieme con le spese all'autore della violazione ed alle persone che vi sono obbligate solidalmente, con l'indicazione delle modalità per effettuare il pagamento. La decisione sul non accoglimento di quanto dedotto negli scritti difensivi è contenuta nelle motivazioni dell'Ordinanza di Ingiunzione.
2. Trascorsi 30 giorni dalla notifica dall'ordinanza senza che sia stata versata la somma ingiunta e senza che sia stata proposta impugnazione, la stessa costituisce titolo esecutivo per l'attivazione delle procedure di riscossione coattiva;

Art. 18 - Rateizzazione dell'importo

1. In conformità all'art 26 L689/81, il trasgressore ovvero l'obbligato in solido può chiedere la rateizzazione delle sanzioni amministrative pecuniarie sia relativamente agli importi da versare quale pagamento in

misura ridotta ai sensi dell'art 16 l. 689/81, nonché degli importi relativi agli atti ingiuntivi emessi fino alla fase precedente alla riscossione coattiva. Si applica quanto disposto nel Regolamento generale delle entrate comunali del Comune di Rosignano.

Art. 19 - Criteri di graduazione delle sanzioni e modalità' di determinazione dell'importo dovuto

1. Considerati i criteri generali statuiti dall'art 11 L. 689/81 la graduazione concreta delle sanzioni, fermi restando il minimo e massimo edittale, verrà effettuata in ragione di:

- Elementi oggettivi: gravità della violazione;
- Elementi soggettivi: opera svolta dall'agente per l'eliminazione/attenuazione delle conseguenze della violazione, personalità dello stesso e sue condizioni economiche.

ELEMENTI OGGETTIVI:

La gravità della violazione verrà declinata differenziando:

A. Tipologia dell'area

- a. violazione su edifici e/o aree soggetti alle tutele di cui al D.Lgs42/2004, al vincolo derivante da strumenti urbanistici costituente patrimonio storico comunale;
- b. violazione su suoli del demanio, del patrimonio dello Stato o di enti pubblici;
- c. violazione in aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici oppure ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla l. 167/1962
- d. violazione in aree soggette a Vincolo Idrogeologico

B. Tipo di intervento posto in essere

Tipologia intervento

interventi privi di rilevanza edilizia (art 137 LR 65/2014)	In area a, b,c,d	1/3 del massimo
	In altra area	Somma minima
Edilizia libera (art.136 LR65/2014)	In area a, b,c,d	2/3 della somma massima
	In altra area	1/3 somma massima
Interventi soggetti a Scia (art.135 LR 65/2014)	In area a, b,c,d	3/4 della somma massima
	In altra area	2/3 somma massima
Interventi soggetti a permesso di costruire (art.134 LR 65/2014)	In area a, b,c,d	Somma massima
	In altra area	3/4 della somma massima

Qualora si provveda alla rimozione dell'abuso contestato la sanzione sarà applicata nella misura minima prevista.

ELEMENTI SOGGETTIVI:

- personalità dei responsabili: - in caso di reiterazione infra quinquennale del committente e/o del direttore dei lavori, ovvero qualora gli stessi nei cinque anni precedenti la comminazione della sanzione in discussione, siano già stati legittimati passivi di un procedimento sanzionatorio per violazioni della stessa indole, e salvo il caso in cui lo stesso si sia concluso con l'archiviazione in quanto il fatto non costituisce illecito edilizio, si applicherà una maggiorazione del 10% dell'importo dovuto. La reiterazione non opera nel caso di pagamento in misura ridotta.

- condizioni economiche dei responsabili: - Alla luce del bene giuridico tutelato, ovvero il corretto uso del territorio, si ritiene che la valutazione delle condizioni economiche debba avere carattere recessivo rispetto alle condizioni oggettive sostanziando la materiale lesione generata. Pertanto verrà disposta una riduzione del 5% dell'importo dovuto qualora venga data dimostrazione che il legittimato passivo abbia un reddito annuo imponibile non superiore a € 11.548,41, così come risultante dall'ultima dichiarazione redditi. L'importo anzi visto, equivalente a quello statuito per poter accedere all'istituto del patrocinio a spese dello Stato, dovrà tenere conto del concreto nucleo familiare dell'interessato elevando il limite richiamato di € 1.032,91 per ciascun familiare convivente.

SOLIDARIETA' PASSIVA: - Quando più persone concorrono in una violazione amministrativa, ciascuna di esse soggiace alla sanzione per questa disposta, salvo che sia diversamente stabilito dalla legge. Il proprietario della cosa che servì o fu destinata a commettere la violazione o, in sua vece, l'usufruttuario o, se trattasi di bene immobile, il titolare di un diritto personale di godimento, è obbligato in solido con l'autore della violazione al pagamento della somma da questo dovuta se non prova che la cosa è stata utilizzata contro la sua volontà

Art. 20 - Prescrizione

1. Gli illeciti in materia urbanistica, edilizia e paesistica che consistano nella realizzazione di opere senza le prescritte concessioni e autorizzazioni, hanno carattere di illeciti permanenti. Pertanto, per gli illeciti amministrativi in materia paesistica urbanistica edilizia la prescrizione quinquennale di cui all'art. 28 legge n. 689 del 1981 inizia a decorrere solo dalla cessazione della permanenza. La permanenza cessa, e il termine quinquennale di prescrizione comincia a decorrere, o con l'irrogazione della sanzione pecuniaria o con il conseguimento del titolo abilitativo in sanatoria.

CAPO V- SANZIONI VINCOLO PAESAGGISTICO

Art. 21 - Ambito di applicazione

1. Il presente Regolamento disciplina i criteri e le modalità di determinazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 167 D. Lgs. 42/2004 nei casi di esecuzione di opere in assenza dell'autorizzazione paesaggistica o in difformità dalla stessa per i quali sia stata accertata la compatibilità paesaggistica oppure non sia stata disposta la demolizione.

Art. 22 - Determinazione importo sanzione

1. Ai sensi dell'art. 167 del decreto legislativo n. 42/04 e s.m.i. è disposto che la sanzione pecuniaria in questione è equivalente “al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. La somma è determinata previa perizia di stima”.

2. La stima predisposta sulla base delle presenti norme regolamentari, può essere redatta sia dall'ufficio tecnico sia dai tecnici privati e verificata dall'ufficio tecnico.

3. Gli interventi realizzati in assenza di autorizzazione paesaggistica sono classificabili in:

Tipologia a) Interventi edilizi abusivi ritenuti incompatibili con la tutela del vincolo, in quanto determinanti un'alterazione rilevante dello stesso (danno arrecato) tale da richiedere la demolizione delle opere oggetto di istanza di sanatoria; in tali casi il procedimento seguirà i disposti di cui all'art. 167 c.1 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. ed i. e per tali interventi conseguono gli effetti di cui al successivo art. 181.

Si procederà ad ordinare la demolizione dell'opera prescrivendo sia eventuali modalità di esecuzione secondo le indicazioni che la Commissione per il Paesaggio e /o la Soprintendenza riterrà opportuno stabilire sia l'eventuale esecuzione di opere di riqualificazione tendenti all'eliminazione delle alterazioni ambientali prodotte dagli interventi realizzati.

Tipologia b) Interventi edilizi abusivi compatibili con l'ambiente, in quanto ritenuti causa di danno paesaggistico tale da non richiedere la demolizione delle opere oggetto di istanza di sanatoria, si tratta di “abuso tollerabile” In tali casi si procederà alla determinazione della sanzione, che sarà data dal maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito, ed al rilascio del provvedimento di compatibilità paesaggistica, previa corresponsione della sanzione pecuniaria.

Tipologia c) le opere abusive ritenute incompatibili con il vincolo paesaggistico ma non ripristinabili in quanto, sulla base di apposita perizia tecnica, redatta o verificata dagli uffici comunali e previo eventuale parere della Commissione Paesaggistica e/o della Soprintendenza, venga accertato che l'eliminazione della porzione abusiva potrebbe arrecare pregiudizio alla parte legittima dell'immobile o potrebbe comportare un danno maggiore all'ambiente rispetto al mantenimento in essere dell'abuso medesimo. In questo caso verrà irrogata una sanzione pecuniaria. Essa sarà pari al danno ambientale arrecato (ritenuto, in questo caso, sicuramente prevalente sul maggior profitto conseguito, stante il suddetto giudizio di incompatibilità paesaggistica).

Tipologia d) Interventi edilizi abusivi ritenuti compatibili con la tutela del vincolo paesaggistico; per questa tipologia di intervento la sanzione corrisponderà pertanto al solo profitto conseguito mediante la trasgressione in quanto non sussiste il danno. L'intervento potrà pertanto acquisire il provvedimento di compatibilità paesaggistica, previa corresponsione della sanzione pecuniaria.

Indipendentemente dalla tipologia dell'abuso realizzato, la sanzione minima non potrà mai essere inferiore ad euro 500,00, ad eccezione della casistica di cui all'art 25 tipologia d) del presente regolamento.

Art. 23 - Calcolo del danno (Da)

1. Il danno arrecato corrisponde al costo degli interventi necessari per il ripristino od il risanamento del danno ambientale subito, al fine di attenuare o eliminare gli effetti negativi sull'ambiente, maggiorato con i parametri sotto riportati in relazione alla zona di intervento e sintetizzato dalla seguente formula:

$$Da = (Cr \times Ca) + (Cr \times Cv) - Cr$$

I parametri ed i coefficienti per determinare l'ammontare di Da sono i seguenti:

Cr = Costo degli interventi di ripristino

Ca = Coefficiente di maggiorazione inerente la zona di tutela in cui l'intervento è ubicato

Cv = Coefficiente di maggiorazione relativo alla visibilità/impatto dell'abuso

Costo degli interventi di ripristino (**Cr**) è dato dall'importo dei lavori necessari per la remissione in pristino dei luoghi in relazione alle opere abusive eseguite, ed è determinato facendo riferimento ai prezzi unitari riportati nel prezzario regionale per i lavori pubblici vigente al momento della predisposizione della perizia stessa, facendo espresso riferimento alla tipologia/capitolo/voce/articolo prezzario della Regione Toscana

Coefficiente di maggiorazione inerente la zona di tutela (**Ca**) è il coefficiente di incremento fissato in relazione alle caratteristiche ambientali-paesaggistiche della zona in cui l'intervento è ubicato:

- Aree di notevole interesse pubblico (art. 136 DLgs 42/04) coeff. 1,50;

- Aree tutelate per legge (art. 142 DLgs 42/04) coeff. 1,20 ;

-Aree soggette ad entrambe le tutele (art.136-142 DLgs.42/04) coeff.1,80;

Coefficiente di maggiorazione relativo alla visibilità/impatto dell'abuso (**Cv**) è il coefficiente di incremento fissato in relazione all'impatto visivo sull'ambiente e/o le alterazioni morfologiche sulla forma del paesaggio storico-naturalistico, viene definito dalla Commissione per il Paesaggio in base ai seguenti coefficienti da sommarsi per ottenere il coefficiente definitivo:

IMPATTI VISIVI SULL'AMBIENTE: Scarsamente rilevanti 0,5 ,Medio impatto 0,8, Rilevante impatto 1,2

ALTERAZIONI MORFOLOGICHE NATURALISTICHE: Scarsamente rilevanti 0,5, Medio impatto 0,8, Rilevante impatto 1,2

Considerata la valenza turistico-culturale del territorio comunale ed il danno di immagine che un abuso può comunque determinare, si stabilisce che la sanzione minima del danno arrecato non potrà mai essere inferiore ad € 2.000,00.

Art. 24 - Determinazione profitto conseguito

1. Il profitto conseguito per **opere comportanti maggior volume o superficie**, è valutato *calcolando il valore venale della parte abusiva della costruzione e detraendo da tale valore il costo della parte abusiva stessa*. Per il calcolo del valore venale si rimanda a quanto disposto all'appendice A del presente regolamento. Il costo di produzione è determinato facendo riferimento ai prezzi unitari riportati nel prezzario regionale per i lavori pubblici vigente al momento della predisposizione della perizia stessa, facendo espresso riferimento alla tipologia/capitolo/voce/articolo. L'importo totale dovrà essere ulteriormente moltiplicato in base ai coefficienti correttivi (percentuali di abbattimento) stabiliti per la determinazione degli importi per le opere a scomputo.

2. Il profitto conseguito **per opere esterne e pertinenziali di particolare rilievo** quali: impianti sportivi, campi da tennis, aree per sport vari, piscine, sistemazioni stradali, sostanziali sistemazioni esterne in genere, data la loro particolare rilevanza ambientale, è stimato pari al 25% del costo delle opere eseguite, facendo riferimento ai prezzi unitari riportati nel prezzario regionale per i lavori pubblici vigente al momento della predisposizione della perizia stessa, facendo espresso riferimento alla tipologia/capitolo/voce/articolo.

3. Per le **tipologie di intervento abusivo minore non valutabili in termini di superficie o volume** il profitto conseguito è valutato in modo forfettario nel seguente modo:

-per ciascuna tipologia di intervento assimilabile a quelle descritte nell'allegato "B" del DPR 31/2017 con le sigle B4, B5, B6, B7, B8, B10, B11, B12 ,B15, B18, B20, B21, B22, B23, B24, B27, B31, B32, B33, B34, B35, B36, B37, B38, B39, B40, B41, B42, la sanzione paesaggistica è pari a € 500,00;

-per ciascuna tipologia di intervento assimilabile a quelle descritte alle sigle B17 e B19 (che non siano valutabili ai sensi dell'art.24 comma 1), B3, B28 e B29, la sanzione paesaggistica è pari a € 1.000,00.

Se su una stessa unità immobiliare compreso pertinenze e spazi accessori ci sono più interventi abusivi il profitto e la relativa sanzione (in caso di assenza di danno) è pari alla somma di ciascuna tipologia.

4. Si applicano inoltre le seguenti sanzioni paesaggistiche, nei casi di abusi paesaggistici di tipologia "d" dove il danno è nullo

1. nei casi di traslazione o rotazione dell'area di sedime eccedenti il 2% (sigla A31 Allegato A DPR 31/2017):
 - Spostamenti fino a 3 mt. € 1.000,00
 - Spostamenti fino a 6 mt. € 2.000,00
 - Spostamenti fino a 10 mt. € 3.000,00
 - Spostamenti oltre i 10 mt. € 4.000,00
2. Per l'utilizzo di un diverso materiale da quanto autorizzato, sempre qualora ne sia stata accertata la compatibilità paesaggistica, si applica una sanzione corrispondente al risparmio conseguito, determinato facendo riferimento ai prezzi unitari riportati nel prezzario regionale per i lavori pubblici vigente al momento della predisposizione della perizia stessa. E' sempre comunque prevista una sanzione minima pari a :
 - € 2.000,00 per tutti gli edifici aventi valore storico o ambientale, segnalati nella strumentazione urbanistica, o sui quali sussista un vincolo ai sensi della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
 - € 1000,00 per tutti gli altri edifici,

Art. 25 - Interventi e le opere di cui all'Allegato «A» del DPR 31/2017 realizzati anteriormente alla data di entrata in vigore del suddetto regolamento

1. Per l'interventi e le opere di cui all'Allegato «A» del DPR 31/2017 realizzati anteriormente alla data di entrata in vigore del suddetto regolamento si applicano le seguenti sanzioni graduate in base alla classificazione dell'abuso:

- tipologia "a" la sanzione è pari a € 2.000,00;
- tipologia "b" la sanzione è pari a € 1.000,00;
- tipologia "d" la sanzioni è pari a € 250,00.

Art. 26 - Utilizzo delle somme riscosse

1. Ai sensi dell'art. 167 comma 6 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" le somme introitate verranno utilizzate per l'esecuzione delle rimessioni in pristino per gli abusi di tipologia a e per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradate o interessate dalle remissione in pristino. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della remissione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.

Art. 27 - Accertamento di compatibilità paesaggistica

1. L'accertamento di compatibilità paesaggistica, rilasciato acquisendo il parere della Commissione per il Paesaggio e quello vincolante della Soprintendenza, potrà comportare, in aggiunta alla sanzione pecuniaria, l'esecuzione di modesti interventi di riqualificazione tendenti all'eliminazione delle alterazioni ambientali prodotte dalle opere eseguite in violazione dei valori paesistici. Con l'emissione del provvedimento di pagamento della sanzione amministrativa viene intimata l'esecuzione dei lavori con l'indicazione di un congruo periodo temporale necessario per l'esecuzione delle suddette opere: in assenza dell'esecuzione dei suddetti lavori non si potrà rilasciare l'accertamento di compatibilità e sarà ordinata la rimessa in pristino.

2. Nei casi in cui, oltre alle opere oggetto di accertamento di compatibilità paesaggistica, siano previsti ulteriori interventi per il completamento dei lavori, questi saranno da assoggettare al procedimento di

autorizzazione paesaggistica, ordinaria o semplificata, in relazione alla tipologia di intervento; i procedimenti attinenti la compatibilità paesaggistica e l'autorizzazione paesaggistica potranno essere avviati contestualmente con due istanze separate, ma senza omettere di rappresentare unitariamente e compiutamente l'intervento edilizio nel contesto paesaggistico. Le opere in corso di esecuzione dovranno essere sospese e l'autorizzazione paesaggistica per le opere da eseguire sarà condizionata al rilascio del provvedimento di accertamento della compatibilità paesaggistica delle opere già eseguite e da regolarizzare.

Art. 28- Interventi edilizi eseguiti in assenza di autorizzazione paesaggistica

1. Nel caso di interventi edilizi assentiti dal Comune, in assenza della necessaria autorizzazione paesaggistica, si ritiene che il profitto conseguito dalla realizzazione dell'opera sia nullo in quanto la realizzazione dell'opera è stata comunque preceduta dal rilascio del titolo edilizio.

TITOLO III SANZIONI DEMOLITORIE

Art. 29-Termini assegnati nei provvedimenti sanzionatori

1. L'emissione di provvedimenti sanzionatori di natura ripristinatoria comporta l'assegnazione di un termine espresso per l'adempimento. Tale termine, correlato alla violazione urbanistico/edilizia commessa, deve intendersi come improrogabile ed ha la durata prevista dalla legge per il caso ricorrente.

2. Su istanza motivata dell'interessato e mediante provvedimento su proposta motivata del Responsabile del procedimento, potrà essere eccezionalmente concessa una proroga del termine ove vengano riconosciuti fatti determinanti ovvero cause di forza maggiore ostative alla demolizione.

3. E' ammessa la sospensione del provvedimento qualora l'interessato dimostri di non avere la disponibilità del bene al fine della messa in ripristino. Il termine per l'adempimento decorre ex novo dalla data in cui il bene rientra nella sua disponibilità.

4. In caso di ricorso, ove l'organo adito accolga l'eventuale istanza di sospensione dell'efficacia del provvedimento ripristinatorio impugnato, il termine decorre ex novo dalla data della pubblicazione della sentenza di rigetto del ricorso, ovvero dalla decadenza per qualsiasi altro motivo della misura cautelare. In caso di ricorso giurisdizionale, ove il ricorrente non formuli istanza di sospensione dell'efficacia del provvedimento ripristinatorio impugnato, il termine espresso per l'adempimento non trova interruzioni con la naturale conseguenza dell'applicazione del dettame normativo specifico. L'eventuale successivo accoglimento del ricorso nel merito non comporta alcun risarcimento in favore del ricorrente.

5. Nel caso di presentazione di accertamento di conformità edilizia, accertamento di compatibilità paesaggistica, sanatoria vincolo idrogeologico, il relativo provvedimento sanzionatorio perde efficacia, in caso di diniego il termine dell'ordinanza decorre ex novo dalla comunicazione del diniego sempre che non siano emerse nuove circostanze che comportino la necessità di aggiornare l'ordine di demolizione. La definizione in positivo dell'accertamento di conformità comporta l'archiviazione della sanzione amministrativa demolitoria.

Art.30 - Accertamento dell'inottemperanza dell'ordine di demolizione

1. In caso di constatata inottemperanza all'ordine di demolizione per le opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, ai sensi dell'art.196 della LR 65/201:

1. E' comminata la sanzione amministrativa pecuniaria prevista dal comma 4 bis dell'art.196, salvo quanto previsto all'art 5 comma 5 del presente regolamento;

2. Successivamente sono convocati presso il sito dell'abuso edilizio, i proprietari e i responsabili dell'abuso al fine di definire, con i tecnici incaricati dall'ente, la perimetrazione dell'area da acquisire ai sensi dell'art. 196 comma 3 comprese le aree di occupazione temporanea e le eventuali aree su cui costituire servitù accessorie, anche previo frazionamento delle stesse, laddove necessario;

3. Successivamente è emesso il decreto di accertamento dell'inottemperanza, contenente l'individuazione delle aree da acquisire, che deve essere notificato agli interessati e costituisce titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione presso i registri immobiliari.

4. Le aree come sopra acquisite al patrimonio comunale sono inserite in inventario, a cura dell'U.O. competente come beni del patrimonio disponibile.

2. In tutti gli altri casi, in cui non è prevista l'acquisizione delle aree, constatata inottemperanza all'ordine di demolizione, sono predisposti gli atti ai sensi dell'art. 31 per la demolizione, è comunque sempre possibile presentare accertamento di conformità entro i termini ivi previsti per la rimozione o la demolizione, stabiliti dal comune con propria ordinanza, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni pecuniarie sostitutive della rimessa in pristino.

Art. 31 – Demolizione d'ufficio

1. In tutti i casi in cui la demolizione deve avvenire a cura dell'Amministrazione Comunale, essa è disposta dal Dirigente competente su valutazione tecnico-economica, nonché su apposito progetto di demolizione assimilandolo ad opera pubblica e quindi in conformità al codice degli appalti, individuando se del caso e con le relative procedure tutte le figure professionali e amministrative necessarie.

2. È fatta salva la possibilità di non abbattere l'opera abusiva quando sia dichiarata con delibera di Consiglio Comunale, entro 60 gg. dalla scadenza del termine di cui all'ordinanza di demolizione, l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e il non contrasto con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

3. Il dirigente competente, decorso il termine di cui al comma precedente ed eventualmente dopo l'immissione in possesso, emette un'ordinanza di demolizione in danno.

4. Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori di demolizione o di mancato avvio delle procedure di demolizione entro il termine di centottanta giorni dall'accertamento di inottemperanza il dirigente competente ne dà notizia all'ufficio del Prefetto, che provvede secondo quanto disposto dalla normativa vigente.

5. L'esecuzione di quanto disposto nell'ordinanza di demolizione d'ufficio avverrà comunque, in quanto atto dovuto, anche qualora l'immobile o il fondo risultino chiusi ed impresenziati dagli interessati oppure quest'ultimi siano presenti ed oppongano il loro rifiuto allo svolgimento dei lavori, accedendo ai luoghi coattivamente, con l'ausilio delle Forze di Polizia locali e statali.

6. Qualora si rinvenivano all'interno dell'immobile o del fondo, nonostante l'esplicita avvertenza contenuta nell'ordinanza di demolizione d'ufficio di lasciarli liberi da persone e cose, beni mobili di qualsiasi natura e valore, il personale operante provvederà all'inventario e rimozione di tali beni e al loro deposito presso idonei locali, addebitando ai responsabili dell'abuso i relativi costi.

7. Qualora gli interessati provvedano alla demolizione delle opere abusive a propria cura e spese successivamente alla notifica dell'ordinanza di esecuzione d'ufficio dovranno comunicarlo tempestivamente all'Amministrazione Comunale; saranno comunque tenuti al pagamento di ogni spesa sostenuta dal Comune ai fini dell'esecuzione in danno, fino alla comunicazione della demolizione delle opere.

8. I costi complessivi sostenuti dal Comune per l'esecuzione d'ufficio delle demolizioni, compresi quelli relativi all'eventuale deposito dei beni mobili rinvenuti, sono a carico ed in solido fra i soggetti responsabili dell'abuso. Ai fini del recupero delle spese per l'esecuzione in danno per soggetti responsabili devono intendersi anche i proprietari non materiali committenti o esecutori dell'illecito ove non risulti "in modo inequivocabile la loro completa estraneità al compimento dell'opera abusiva ovvero che gli stessi, essendone venuti a conoscenza, si siano adoperati per impedirlo con gli strumenti offerti loro dall'ordinamento" secondo le indicazioni fornite dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 345/91.

TITOLO IV - NORME FINALI

Art. 32 - Disposizioni sull'entrata in vigore, di coordinamento normativo, abrogative.

1. Il presente regolamento e le sue modifiche entrano in vigore alla data di esecutività della deliberazione consiliare di approvazione.

2. Le disposizioni del presente regolamento si applicano anche ai procedimenti di acquisizione e/o di demolizione in corso al momento della sua entrata in vigore.

3. Dall'entrata in vigore del regolamento sono abrogate tutte le altre disposizioni comunali in contrasto ed in particolare:

- i criteri di cui alla Delibera di Giunta Comunale n.405 del 30/12/2017 ad eccezione di quanto disposto per le istanze depositate relative ai condoni edilizi;
- i criteri di cui alla D.G.C. n.22 del 30/01/2015,
- la determinazione di cui alla D.G.C. 133 del 22/07/2003, per la rateizzazione delle sanzioni si rimanda a quanto disposto nel regolamento di contabilità del Comune di Rosignano Marittimo;
- i commi 2 e 6 dell'art.23 del Regolamento Edilizio Comunale
- il regolamento comunale per l'applicazione delle norme sulla repressione degli abusi edilizi approvato con la delibera di G.C. n. 14 del 26/01/2016

Art. 33 - Disposizioni di rinvio

1. 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 all'entrata in vigore del presente regolamento saranno applicate in aggiornamento alle disposizioni dello stesso, anche in assenza di un espresso recepimento, fatti salvi regimi diversi previsti dalle norme sopravvenute stesse. L'adeguamento del presente regolamento alle sovraordinate norme potrà essere approvato mediante determinazione dirigenziale.

2. Per quanto qui non disciplinato si rinvia alla normativa in materia, dinamicamente intesa.

APPENDICE A - MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

1. In tutti i casi in cui la legge faccia riferimento all'applicazione di una sanzione pecuniaria rapportata all'incremento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale, occorre fare riferimento alle modalità di calcolo di seguito indicate.
2. Il calcolo del Valore delle opere abusive sarà effettuato moltiplicando i mq. di nuova superficie realizzata, ristrutturata o restaurata mediante un insieme sistematico di opere per i valori **medi** espressi in €/mq stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) gestito dall'Agenzia del Territorio in ottemperanza al D.Lgs. n.300 del 1999, la cui banca dati delle quotazioni immobiliari (esprese in mq/€ e diversificate in base a zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato) è aggiornata con cadenza semestrale.
3. Nel caso in cui l'opera abusiva consista nel solo aumento di volume, non comportante un corrispondente aumento di superficie, si determinerà una superficie virtuale data dal volume abusivamente realizzato diviso per cinque e moltiplicato per tre. Nel caso in cui la superficie oggetto di sanatoria riguardi superfici di locali accessori quando l'importo €/mq. di cui sopra non sia reperibile tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio si dovrà applicare la riduzione del successivo punto 4.
4. Il valore ottenuto sarà corretto con i coefficienti moltiplicativi di cui alle successive tabelle:

Tipo di intervento		
<i>Coefficienti moltiplicativi dei valori medi di mercato al mq.</i>		
Nuove costruzioni e ampliamenti >20%	Coefficiente	1,00
Ampliamenti < 20% dell'edificio originario	Coefficiente	0,70
Ristrutturazione Urbanistica	Coefficiente	0,80
Ristrutturazione Edilizia	Coefficiente	0,60
Opere pertinenziali comportanti un volume aggiuntivo <20%	Coefficiente	0,60
Restauro e risanamento conservativo	Coefficiente	0,50

Vetustà dell'immobile (epoca di realizzazione dell'immobile)	
<i>Coefficienti moltiplicativi dei valori medi di mercato al mq.</i>	
Anni 5	coefficiente 1,00
anni 10	coefficiente 0,90
anni 20	coefficiente 0,85
anni 30	coefficiente 0,80
anni 40	coefficiente 0,75
anni 50	coefficiente 0,70

Ubicazione in base allo strumento urbanistico comunale (zone omogenee di cui al DM.1444/98 ed aree ad esse assimilate)	
<i>Coefficienti moltiplicativi dei valori medi di mercato al mq.</i>	
Zona A	coefficiente 0,80
Zona B	coefficiente 0,90
Zona C	coefficiente 1,00
Zona D	coefficiente 0,70
Zona E	coefficiente 0,90
Zona F e le altre zone dello strumento urbanistico	coefficiente 1,00

5. Nei casi in cui le opere abusive non siano valutabili in termini di superficie e di volume l'incremento del valore venale sarà considerato coincidente con il costo di costruzione delle opere abusive stesse.
6. Per i cambi di destinazione d'uso senza opere l'incremento del valore venale è calcolato come

differenza dei valori OMI per le differenti categorie funzionali.

7. Per i casi diversi dai quelli sopra elencati è necessaria la redazione di un apposita relazione di stima oppure richiedere l'incremento del valore all'agenzia delle entrate.

APPENDICE B- COSTO DI PRODUZIONE STABILITO IN BASE ALLA LEGGE 27 LUGLIO 1978, N. 392 "DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI DI IMMOBILI URBANI"

Il costo di produzione (CP) è pari al Costo base di produzione (Cbp) corretto con i coefficienti correttivi (Cc) per la Superficie (Sc)

La quantificazione deve avvenire soltanto sulle superficie aggiuntiva abusiva non demolibili e insanabili, calcolata con riferimento **alla Sc "superficie convenzionale"**, definita all'art. 13 L. 392/1978 che è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;

È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70. Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Alla superficie così calcolata si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

I coefficienti di cui alle lettere b) e c) non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente ai sensi dell'articolo 21.

Nei casi di parziale difformità, dai quali sia conseguito un aumento di volume senza alcun incremento di superficie, in analogia alle prescrizioni contenute nella tabella allegata alla L. 28/02/1985 n. 47, il maggior volume verrà convertito in superficie dividendo per 5 e moltiplicando per 3 il suo valore.

Costo base di produzione (**Cbp**) è definito dall'articolo 22 della L. 392/1978

COSTO BASE DI PRODUZIONE A MQ DI EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE (ai sensi dell'art. 22 della Legge 27/7/1978 n. 392)						
Anno ultimazione dei lavori	Costo Base		Provvedimento	Data pubblicazione Gazzetta Ufficiale	Costo Base in Euro	
	Regioni Centro	Regioni Meridionali			Regioni Centro	Regioni Meridionali
fino al 1975	250.000	225.000	L. 27/7/1978 n. 392 art. 14	G. U. 211 del 29/7/1978	€ 129,11	€ 116,20
1976	285.000	260.000	DPR 23/12/1978 n. 1018	G. U. 70 del 12/3/1979	€ 147,19	€ 134,28
1977	325.000	300.000	DPR 23/12/1978 n. 1018	G. U. 70 del 12/3/1979	€ 167,85	€ 154,94
1978	370.000	340.000	DPR 20/7/1979 n. 394	G. U. 229 del 22/8/1979	€ 191,09	€ 175,60
1979	430.000	395.000	DPR 16/5/1980 n. 262	G. U. 170 del 23/6/1980	€ 222,08	€ 204,00
1980	500.000	460.000	DPR 9/4/1982 n. 279	G. U. 144 del 27/5/1982	€ 258,23	€ 237,57
1981	580.000	530.000	DPR 9/4/1982 n. 280	G. U. 144 del 27/5/1982	€ 299,55	€ 273,72
1982	680.000	620.000	DPR 17/5/1983 n. 494	G. U. 259 del 21/9/1983	€ 351,19	€ 320,20
1983	770.000	700.000	DPR 18/4/1984 n. 330	G. U. 196 del 18/7/1984	€ 397,67	€ 361,52
1984	840.000	765.000	DPR 4/6/1985 n. 267	G. U. 140 del 15/6/1985	€ 433,82	€ 395,09
1985	900.000	820.000	DPR 11/7/1986 n. 496	G. U. 191 del 19/8/1986	€ 464,81	€ 423,49

I coefficienti correttivi (Cc) sono stabiliti in funzione della tipologia edilizia **Cte**, della classe demografica dei comuni **Cdc**, dell'ubicazione **Cu**, del livello di piano **Cp**, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Il coefficiente relativo alla classe demografica del comune di Rosignano è pari a 0,90 ai sensi dell'art. 17 della L. 392/1972 avendo una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti

Il coefficiente di “*vetustà*” è pari ad 1, ciò in relazione al fatto che il costo di produzione è riferito all'epoca di realizzazione delle opere edilizia in parziale difformità. In quel momento le opere erano “nuove” e certamente da non sottoporre all'applicazione di un coefficiente riduttivo afferente alla *vetustà*.

Tipologie edilizie –Cte = Coefficienti moltiplicativi dei valori di mercato al mq.

tipo di abitazione	categoria	
	catastale	coefficiente
signorili	A1	2,00
Civili	A2	1,25
Economiche	A3	1,05
Popolari	A4	0,8
Ultrapopolari	A5	0,5
Rurali	A6	0,7
Villini	A7	1,4
Alloggi tipici dei luoghi	A8	0,8

Coefficiente di ubicazione è così determinato:

- 0,85 per la zona agricola;
- 1 per la zona edificata periferica;
- 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- 1,30 per il centro storico.