ORIGINALE

COMUNE di BIBBIENA

(Provincia di Arezzo)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 39 DEL 19/04/2007

OGGETTO: MOZIONE PRESENTATA DAL CONSIGLIERE COMUNALE MARIA TERESA VIGIANI (INDIPENDENTE PDCI) AVENTE AD OGGETTO: "RICHIESTA DI EMENDAMENTO IMMEDIATO IN SENSO CONFORME ALLA NORMATIVA ATTUALE DEL PARAGRAFO "MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PAESAGGISTICA (ART. 167 DEL D.LGS 42/2004)" DI CUI AL R.E. APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 75 DEL 30/10/2006

Oggi, 19/04/2007 alle ore 21,15 ed in prosieguo nella sala delle adunanze della sede comunale, si e' riunito il Consiglio Comunale in seduta straordinaria pubblica di prima convocazione.

Presiede la Sig.ra Maria Teresa Vigiani nella sua qualità di Presidente.

Fatto l'appello nominale risultano presenti ed assenti:

1	FERRI FERRUCCIO	P	12	RUBETTI PAOLO	P
2	PIANTINI GIUSEPPE	P	13	SASSOLI FEDERICO	P
3	NASSINI RENATO	P	14	NORCINI GIANFRANCO	P
4	VIGIANI MARIA TERESA	P	15	CHECCACCI SERENA	A
5	MULINACCI GIUSEPPE	A	16	BENDONI BARBARA	P
6	DETTI DOMENICO	P	17	VITELLOZZI SANTINO	P
7	POLVERINI SILVANO	P	18	COREZZI MAURO	P
8	LARGHI ALBERTO	P(*)	19	CIAMPELLI CLAUDIA	P
9	SANTINI EMANUELE	P	20	VARRAUD GIAMPIERO	A
10	ZOCCOLA ASCANIO	P	21	BARTOLINI ELISA	P(*)
11	ARDENTI ENZO	P			

(*) Entra durante la trattazione del presente argomento

Risultano presenti n. 18 e assenti n. 3
ASSESSORI ESTERNI presenti: Acciai Gian Maria;

Scrutatori i Signori: Ardenti Enzo, Santini Emanuele e Vitellozzi Santino

Segretario comunale incaricato della redazione del verbale il dr. Massimo Del Monte assistito da Boschi Luigina.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

ESECUZIONE IMMEDIATA **NO**
ALLEGATI **SI**

Assume la presidenza il Sig. **Giuseppe Piantini** affinché il consigliere Vigiani possa intervenire;

Il Consigliere sig.ra **Vigiani Maria Teresa** introduce e illustra la mozione da lei presentata *(cfr. doc. allegato 1)*. Premette di aver votato a favore del Regolamento Edilizio e, anticipando quella che potrebbe essere l'impressione suscitata nei Consiglieri, ipotizza sulla richiesta degli stessi circa il perché ella presenti questa mozione quando aveva votato a favore del Regolamento. Ricorda, a tal proposito, che in occasione della votazione del Regolamento edilizio aveva annunciato di prendere atto di ciò che era stato presentato dagli uffici, trattandosi di materia per lei piuttosto complicata. Commenta che sempre in tale occasione non si rese nemmeno ben conto che il Capogruppo DS sig. Norcini aveva avanzato sul punto in esame già alcune perplessità, evidenziando alcuni aspetti. Dice di esser stata sollecitata da alcuni cittadini sulla questione e approfondendola si rendeva conto che nel Regolamento non era stato recepito l'art. 27 del D.lgs. 24 marzo 2006, n. 157 che andava a modificare il codice dei beni culturali e del paesaggio. Quindi tutta la questione prevista dal Regolamento non è conforme alla legge. Aggiunge di aver evidenziato questo aspetto nel febbraio scorso e che il Responsabile *(cfr. doc. allegato 1)* ha risposto che il paragrafo in questione non era ancora stato applicato. Conclude di apparirle opportuno, prima che l'Amministrazione arrivi ad applicarlo, sospenderlo, ripristinando così la legalità. Chiede pertanto che il Consiglio Comunale si esprima sulla mozione, sullo stralcio con esecuzione immediata.

Riassume la presidenza la sig.ra **Vigiani Maria Teresa;**

Il Consigliere, Assessore e Vice Sindaco sig. **Piantini Giuseppe**, avuta la parola dal Presidente, interviene ma la registrazione risulta di pessima qualità d'ascolto tanto che non si riesce ad estrapolare il pensiero espresso;

Il Consigliere sig. **Norcini Gianfranco**, avuta la parola dal Presidente, dice di non comprendere la proposta avanzata dal Consigliere Piantini. Commenta di aver una mozione e sulla base di quanto scritto dal Segretario Comunale, ci si rende conto che qualcosa non quadri nei confronti della legge nazionale. Ripete di spiegare meglio quanto richiede il Consigliere Piantini al Consigliere Vigiani, fornendo due ipotesi come da egli comprese: la prima, consistente nel ritiro di questa mozione con il mandato ai tecnici di studiare il problema; la seconda, in base anche allo scritto del Segretario Comunale. Ribadisce che, comunque, ritiene che in questa seduta non si possa modificare il regolamento poiché egli non ne avrebbe le competenze professionali.

Il Presidente sig,.ra **Vigiani Maria Teresa**, propone di rileggere tutto il contenuto della mozione, soffermandosi particolarmente laddove ella chiede che il Consiglio Comunale si esprima a favore di una modifica e non anche che sia il Consiglio Comunale con questo atto a provvedere alla modifica;

Il Consigliere sig. **Norcini Gianfranco**, avuta la parola dal Presidente, aggiunge che la questione a suo avviso non parrebbe complicata. Ribadisce che, con l'approvazione della mozione, il Consiglio avvii un processo dal quale gli Uffici risolveranno il problema.

Il Consigliere, Assessore e Vice Sindaco sig. **Piantini Giuseppe**, avuta la parola dal Presidente, interviene ma la registrazione risulta di pessima qualità d'ascolto tanto che non si riesce ad estrapolare il pensiero espresso;

Il Presidente sig,.ra **Vigiani Maria Teresa**, ribadisce che la propria richiesta le pareva abbastanza chiara. Ripete di non chiedere che sia presente il regolamento già modificato per approvarlo in questa seduta e propone di aggiungere al documento di dare incarico agli organi tecnici, come ipotizzato dal consigliere Norcini, a provvedere. Ritiene, riferendosi all'intervento del consigliere

Piantini, di non comprendere le motivazioni per le quali ella debba modificare la mozione in un altro modo.

Il Sindaco sig. **Ferri Ferruccio**, avuta la parola dal Presidente, afferma che la mozione o la si approva o non la si approva. Riconosce che stasera il Consiglio non ha il potere di modificare il regolamento in quanto ciò è di competenza dei tecnici. Conclude, ribadendo che la mozione la si può rinviare, la si può approvare o la si può non approvare.

Il Presidente sig.ra **Vigiani Maria Teresa**, fa' osservare che non si tratta di un emendamento, rimarcando che si tratta solo di un invito a esprimersi a favore affinché i tecnici facciano poi il loro lavoro. Riferisce di aver sentito che l'Assessore Larghi voleva leggere la mozione. Ricorda che il documento é agli atti e ciascuno ne poteva prendere visione. Quindi da' lettura integrale della propria mozione *(cfr. doc. allegato 1)*.

Il Consigliere, Assessore e Vice Sindaco sig. **Piantini Giuseppe**, avuta la parola dal Presidente, interviene ma la registrazione risulta di pessima qualità d'ascolto tanto che non si riesce ad estrapolare il pensiero espresso;

Il Presidente sig.ra **Vigiani Maria Teresa**, ribadisce che le mozioni si sono sempre modificate; il titolare la può modificare;

Il Consigliere, Assessore e Vice Sindaco sig. **Piantini Giuseppe**, avuta la parola dal Presidente, interviene ma la registrazione risulta di pessima qualità d'ascolto tanto che non si riesce ad estrapolare il pensiero espresso;

Il Presidente sig.ra **Vigiani Maria Teresa**, ricorda che anche il Segretario sostiene sempre che non si possano cambiare gli oggetti mentre si può cambiare il corpo dell'atto purché le modifiche siano pertinenti all'oggetto iscritto all'ordine del giorno.

Il Consigliere sig. **Corezzi Mauro**, avuta la parola dal Presidente, riferisce che il proprio gruppo non avrebbe avuto l'intenzione di intervenire ma di essere, invece, stimolati dall'intervento del Consigliere Piantini. Riferisce che, dal colloquio avuto con i tecnici del Comune, la questione risultava piuttosto semplice poiché essendovi una normativa prevalente al regolamento comunale, il tecnico faceva notare che ove si riscontrasse quel dato inadempimento dovrà applicarsi la sanzione prevista dalla legge e non certo dal Regolamento. Commenta, nel momento in cui un Consigliere ravvisi l'opportunità, la sensibilità politica di inserire una data legge in un regolamento, come sia possibile dire di no. Commenta ancora che un regolamento è, per buona metà un richiamo di leggi mentre di comunale c'è poco anche se sostanziale. Ripete che il consigliere abbia stimolato il proprio gruppo per una riflessione di carattere generale. Conferma il ruolo del segretario, riconoscendogli quale di custode giuridico, di notaio del Comune, e avente un'attenzione giusta per la coerenza formale di tutti gli atti. Tuttavia, ribadisce che i consiglieri non devono essere necessariamente attenti alla forma ma che debbano esprime delle volontà politiche. Aggiunge che i consiglieri debbano quasi essere imprecisi nelle loro esternalizzazioni politiche, ponendo l'esempio del Parlamento in sede legiferante, e che poi i tecnici provvedano anche ad aggiustare la forma. Sostiene che, nel momento in cui un consigliere esprime un atto di indirizzo politico (ricordando come sull'argomento il consigliere Piantini, fin dall'inizio del suo mandato, abbia sempre supportato il principio della separazione tra politici e tecnici) il votare a favore di questa mozione sia anche il ribadire le prerogative dei consiglieri stessi. Ricorda che, in altre situazioni, era stato detto che i consiglieri avrebbero dovuto occuparsi di cose che capivano, esemplificando i posti letto, e di lasciare ai tecnici il, resto. Esemplifica ancora che possa essere lasciato ai tecnici se in quel parto serve un cesareo o altra cosa, ma che come politico, anche sbagliando le parole, egli deve

poter dare l'atto di indirizzo e che poi ci sarà chi aggiusterà la forma. Invita ad approvare questa regola.

Il Presidente sig.ra **Vigiani Maria Teresa**, rilegge la mozione con le modificazioni concordate durante il dibattito e da lei, quale presentatore della stessa, ritenute possibili;

Constatato che non vi sono altre richieste di intervento, il Presidente sig.ra **Vigiani Maria Teresa** pone ai voti la mozione con le opportune integrazioni.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto che la presente costituisce atto di indirizzo politico per cui non necessita dei parero tecnici di cui all'art. 49 del D.lgs. 18/8/2000, n.267;

Con voti unanimi favorevoli espressi palesemente per alzata di mano;

APPROVA LA SEGUENTE

Mozione: Richiesta di emendamento immediato in senso conforme alla normativa attuale del paragrafo "modalità di determinazione della sanzione paesaggistica (art. 167 del D.lgs. 42/2004)" di cui al Regolamento Edilizio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 75 del 30/10/2006.

Richiamato il Regolamento Edilizio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 75 del 30/10/2006, la parte relativa alle "modalità di determinazione della sanzione paesaggistica (art. 167 del D.lgs. 42/2004)" allegata;

Preso atto che nel paragrafo in oggetto non sono state recepite le novità introdotte dall'art. 27 del d.lgs. 157 del 24 marzo 2006. Infatti, l'art. 167 del Codice dei beni culturali e del paesaggio come modificato dall'art. 27 del D.lgs. n. 157 del 24 marzo 2006 consente l'accertamento della compatibilità paesaggistica:
"a) per i lavori realizzati in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero di quelli legittimamente realizzati".
Ne consegue che quanto previsto nel R.E. per le opere comportanti incrementi di superficie e/o di volume con formule che si riferiscono a tali parametri non possono trovare applicazione, in quanto la legge non ne prevede la compatibilità paesaggistica, ma esclusivamente la rimessione in pristino;

Richiamata la mia interrogazione presentata al C.C. del 28.02.2007 la quale chiedeva chiarimenti anche sul punto specifico;

Vista la risposta del responsabile del procedimento dell'ufficio urbanistica de3l Comune di Bibbiena che si allega in copia secondo la quale tale norma non è stata ancora applicata;

Preso atto che tale anomalia non è stata evidenziata in fase di approvazione del Regolamento Edilizio;

CHIEDO

Che il Consiglio si esprima a favore della modifica (o dello stralcio) del punto in oggetto nel rispetto della normativa vigente, dando incarico agli organi Tecnici perché si attivino in tal senso.

COMUNE DI BIBBIENA
PROVINCIA DI AREZZO
006146 23.03.07
CAT.....CL.....FASC.....SEZ.....

Uf. SEG.
SIND.

Al Consiglio Comunale
del Comune di
Bibbiena

Mozione: Richiesta di emendamento immediato in senso conforme alla normativa attuale del paragrafo "modalità di determinazione della sanzione paesaggistica (art.167 del D.LGS 42/2004)" di cui al Regolamento Edilizio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 75 del 30.10.2006.

Richiamato il Regolamento Edilizio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 75 del 30.10.1006, la parte relativa alle "modalità di determinazione della sanzione paesaggistica (art.167 del D.LGS 42/2004)" allegata;

Preso atto che nel paragrafo in oggetto non sono state recepite le novità introdotte dall'art. 27 del d.lgs n. 157 del 24 marzo 2006. Infatti, l'art.167 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, come modificato dall'art.27 del d.lgs n. 157 del 24 marzo 2006, consente l'accertamento della compatibilità paesaggistica:
"a) per i lavori realizzati in assenza o in difformità dell'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di ***superfici utili o volumi ovvero di quelli legittimamente realizzati***".
Ne consegue che quanto previsto nel R.E. per le opere comportanti incrementi di superficie e/o di volume con formule che si riferiscono a tali parametri non possono trovare applicazione, in quanto la legge non ne prevede la compatibilità paesaggistica, ma esclusivamente la rimessione in pristino;

Richiamata la mia interrogazione presentata al C.C. del 28.02.2007 la quale chiedeva chiarimenti anche sul punto specifico;

Vista la risposta del Responsabile del procedimento dell'ufficio urbanistica del Comune di Bibbiena che si allega in copia secondo la quale tale norma non è stata ancora applicata;

Preso atto che tale anomalia non è stata evidenziata in fase di approvazione del Regolamento Edilizio:

CHIEDO

Che il Consiglio Comunale si esprima a favore dell'a ~~immediata~~ modifica (o dello stralcio) del punto in oggetto nel rispetto della normativa vigente ~~con esecuzione immediata~~. dando incarico agli organi Tecnici perché si attivino in tal senso.

C.C. Maria Teresa Vigiani
indipendente
Gruppo Consiliare PdCI
Maria Teresa Vigiani

23.03.2007

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.

Per tutti i casi, la sanzione minima dovuta non può essere inferiore a Euro 556.

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 556.

Tutti i valori riportati si intendono validi fino al 31/12/2004. Successivamente, gli stessi dovranno essere aggiornati con l'applicazione degli indici Istat nel periodo novembre 2003 – novembre 2004, a decorrere dal 1° Gennaio 2005.

Viene ammessa, su istanza del trasgressore, la rateizzazione del pagamento della sanzione secondo le modalità vigenti per le concessioni edilizie, ivi comprese le maggiorazioni per ritardato pagamento. A garanzia degli importi rateizzati, dovrà essere prodotta fideiussione bancaria o polizza assicurativa per l'importo rateizzato maggiorato del 40% in ragione delle sanzioni previste dall'art.27 L.R. n.52/99 e ss.mm.ii..

N.B. IN VIGORE DAL 02/12/2006
DEL C.C. N° 15 DEL 30/10/2006

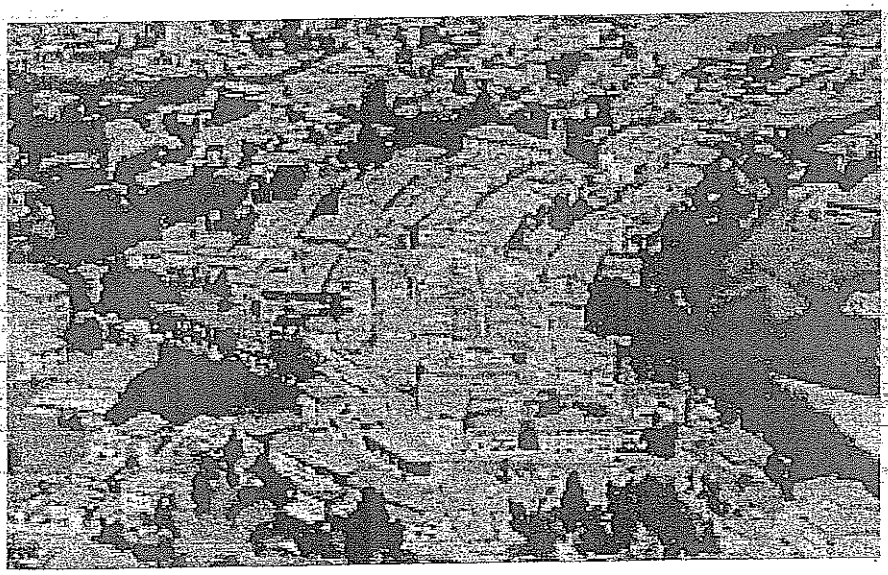
C.1.39

COMUNE DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

Via Berni 25, 52011 Bibbiena (Ar)

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE



VISTO:

PROGETTISTA:
Arch. Tullio Ceccherini
Arch. Nora Banchi

COLLABORATORI:
Ufficio Urbanistica

DATA:

ottobre 2006

AGGIORNAMENTI:

MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PAESAGGISTICA (ART. 167 DEL D. LGS. 41/2004)

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 Titolo II del D.Lgs. n.41/2004 e ss.mm.ii. è sanzionabile ai sensi dell'art.164 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. n.41/2004 e ss.mm.ii. 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 comportanti 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. n.41/2004 e ss.mm.ii. viene determinata con la seguente formula:

S = (Vvm - Cum) x Te x Zu x S.c

Dove :

S = Sanzione art.167 del D.Lgs. n.41/2004

Vvm = Valore venale medio corrispondente a:

per immobili a destinazione residenziale Euro 1.417/mq
per immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica Euro 1248/mq
per immobili a destinazione produttiva Euro 850/mq
per le residenze rurali Euro 1.140/mq
per gli altri immobili rurali in genere Euro 739/mq

Cum = Costo unitario medio corrispondente a:

per immobili a destinazione residenziale Euro 965/mq
per immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica Euro 626/mq
per immobili a destinazione produttiva Euro 342/mq
per le residenze rurali Euro 739/mq
per gli altri immobili rurali in genere Euro 284/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:

Ville con oltre 10 vani utili	1,50
Abitazioni monofamiliari, bifamiliari, case a schiera in genere	1,10
Piccolo condominio (fino a 6 appartamenti), case singole ubicate in corti interne, case coloniche	1.00
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

Zona 3 = Fascia di rispetto autostradale (ml 300 dalla mezzeria)	1,00

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

Vani utili e vani accessori	1,00
Autorimesse singole e volumi tecnici	0.50
Autorimesse condominiali	0.20
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 m.3.00 per l'edilizia residenziale, commerciale, direzionale, turistica e residenze rurali e di m.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 2.779 per tutti gli edifici aventi valore storico o ambientale previsti nello strumento urbanistico;
Euro 1.667 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 1.667 per tutti gli edifici aventi valore storico o ambientale previsti nello strumento urbanistico;
Euro 834 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 1.112 per tutti gli edifici aventi valore storico o ambientale previsti nello strumento urbanistico;
Euro 556 per tutti gli altri edifici.

E) Opere non valutabili in termini di superficie o di volume

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 834.

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

COMUNE DI BIBBIENA

(Provincia di Arezzo)
Servizio
URBANISTICA

Oggetto: Interrogazione datata 28/2/07 da parte del Consigliere Maria Teresa Vigiani-Chiarimenti.

In merito all'interrogazione di cui in oggetto si precisa quanto segue:

In questi ultimi anni non abbiamo avuto casi di demolizione di opere realizzate abusivamente, escluso alcune capanne o annessi a servizio di orti, strutture peraltro fatiscenti e indecorose.

L'art.139 della L.R. n.1/2005 è stato applicato N.2 volte una volta per le difformità nell'intervento di ristrutturazione di un vecchio fabbricato C.E. N.75/85, difformità consistenti in una minore altezza utile dei locali di cm 13 dovuta alla sostituzione dei vecchi solai di legno (cm 8 corrente + cm 3 pianella -soffitto + cm 3 riempimento + cm 3 pianella pavimento totale = 17) con solai costituiti da travetti prefabbricati in c.a e pignatte laterizio di spessorecm 30 (cm16 travetto in c.a + cm 4 pignatte + cm 5 massetto + cm 3 sottofondo + cm 2 pavimento = cm 30), mentre negli elaborati di progetto allegati alla C.E. n. 75/85 era riscontrabile una diminuzione dell'altezza di piano di soli 5 cm.; un'altra volta per leggerissime difformità ubicative di un fabbricato costruito nel 2001 (Prat.Ed.n.226/S/2001). In tutte e due i casi l'ufficio ha potuto stabilire vista la consistenza delle difformità, l'entità della sanzione in euro 516,00, dando atto che l'aumento di valore venale degli immobili conseguente alla realizzazione delle opere difformi, risulta negativo in quanto le opere stesse non solo elemento di un incremento di valore ma di eventuali diminuzione di valore complessivo.

- In merito all'applicazione dell'art.140 comma 6 L.R. n.1/2005, per questo va detto che tutte le volte che è stato applicato riguardava opere di modestissima entità tipo modifiche interne o modifiche alle bucature esterne, ecc., salvo casi di entità maggiore per i quali abbiamo applicato quanto stabilisce l'art.16 della legge 24 novembre 1981, n.689, che recita **"E' 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 e qualora sia stabilito il minimo della sanzione edittale, pari al doppio del relativo importo, oltre alle spese del procedimento, entro il termine di sessanta giorni dalla contestazione immediata o, se questa non vi è stata, dalla notificazione degli estremi della violazione"**.

- Per quanto riguarda l'applicazione delle modalità di determinazione della sanzione paesaggistica (art.167 del D.Lgs.42/2004) stabilite dal nuovo R.E. comunale approvato con delibera di C.C. n.75 del 30/10/2006 in vigore dal 02/12/2006, non siamo ancora in grado di stabilire gli effetti sul piano pratico e di ricaduta per l'utenza in quanto non si è ancora avuta l'occasione di applicarlo, salvo la sanatoria Ditta MABO per la quale la pratica è in corso.

Bibbiena, li 28/02/2207

Il Responsabile dei Procedimenti
Geom. Binozzi Graziano

Non si può prescindere, pertanto, da un'analisi complessiva delle norme regolamentari che costituiscono le disposizioni di dettaglio nell'ambito della più ampia legislazione nazionale e regionale nella materia.

Il D.lgs. 24/3/2006, n. 157 modifica in larga parte il "Codice dei beni culturali e del paesaggio", approvato con D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. Alcune modificazioni sono relative alla correzione di errori materiali nonché a variazioni lessicali o di nozioni giuridiche mentre altre, come nel caso di quelle sanzionatorie, innovano completamente il precedente quadro. Le innovazioni più consistenti della disciplina introdotta nel 2004,sono riconducibili a tre aspetti:

1° Snellimento del procedimento di individuazione del bene paesaggistico;

2° Maggiore peso degli organi statali nella "gestione del vincolo" mediante autorizzazione;

3° Razionalizzazione del sistema sanzionatorio.

Con quanto segue ci si limiterà ad esaminare, per ovvia natura della presente, il caso della presunta illegittimità lamentata che rientra nel terzo aspetto anzi citato. Qui la novità è assai consistente. Ponendo fine ad una lunghissima tradizione, viene eliminata l'alternativa tra riduzione in pristino e versamento di indennità pecuniaria "secondo che l'autorità ritenga più opportuno". Ai sensi del novellato art. 167 del Codice de quo, invece, "in caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese".

I casi in cui non si procede alla rimessione in pristino sono a loro volta tipizzati e vengono trattati come ipotesi in cui, su domanda dell'interessato, l'autorità competente può accertare la "compatibilità paesaggistica" dell'intervento "abusivo". Tale compatibilità può aversi, però, soltanto in relazione a modifiche "minori": lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati; impiego di materiali non previsti dall'autorizzazione paesaggistica; lavori comunque configurabili come interventi di manutenzione ordinaria o al massimo straordinaria. In tali ipotesi, se le modifiche siano ritenute (con parere vincolante della Soprintendenza) compatibili, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

Senza formulare giudizi di merito, si fa notare come questa disciplina appaia più coerente con il divieto di autorizzazione paesaggistica in sanatoria che si legge nell'art. 146 dello stesso Codice, facendo venire meno il problema dell'abuso senza danno al paesaggio, che potrà continuare a porsi soltanto con riguardo alle ipotesi assoggettate all'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui si è appena detto. Quest'ultimo atto, peraltro, sembra assumere tutti i tratti di un'autorizzazione in sanatoria sotto altro nome, visto che l'avvenuto accertamento esclude anche la rilevanza penale del fatto *(cfr. art. 181, comma 1-ter).*

E' evidente, pertanto, l'intento primario del Legislatore, di tutelare i beni paesaggistici, più che di punire il trasgressore con una sanzione che può non essere soggettivamente tanto grave per lo stesso quanto la rimessione in pristino. Di fatto la nuova disciplina ribalta quella precedente dove si riscontrava una più ampia discrezionalità dell'Autorità locale.

Per quanto sopra, si condivide l'illegittimità rilevata. Tuttavia, non si ritiene sufficiente il solo rimedio proposto poiché –a parere dello scrivente- si rileva una necessaria revisione dell'intero impianto sanzionatorio previsto dal regolamento.

Va, comunque, sottolineato che la "modalità" in esame non può trovare applicazione poiché contrastante con una disposizione di fonte superiore a quella regolamentare (Art. 167 del D.lgs. 42/2004), mentre saranno attuale quelle disposizioni non contrastanti.

Tanto si doveva per opportuno dovere d'ufficio.

IL SEGRETARIO COMUNALE
(dr. Massimo Zavagli)

Allegati:

Doc. 1: Art. 167 D.lgs. 42/2004 novellato

Doc. 2: Art. 146 D.lgs. 42/2004

Doc. 3: Art. 8 R.E.

Doc. 4: Art. 9 R.E.

Doc. 5 Art. 10 R.E.

Doc. 6 Allegato R.E. "Modalità di determinazione della sanzione paesaggistica (art. 167 del D.Lgs 42/2004)"

Estratto D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42
Codice dei beni culturali e del paesaggio
(Art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 - G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28)

Art. 167. Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria
(articolo così sostituito dall'articolo 27 del d.lgs. n. 157 del 2006)

1. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4.

2. Con l'ordine di rimessione in pristino è assegnato al trasgressore un termine per provvedere.

3. In caso di inottemperanza, l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica provvede d'ufficio per mezzo del prefetto e rende esecutoria la nota delle spese. Laddove l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica non provveda d'ufficio, il direttore regionale competente, su richiesta della medesima autorità amministrativa ovvero, decorsi centottanta giorni dall'accertamento dell'illecito, previa diffida alla suddetta autorità competente a provvedervi nei successivi trenta giorni, procede alla demolizione avvalendosi delle modalità operative previste dall'articolo 41 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a seguito di apposita convenzione che può essere stipulata d'intesa tra il Ministero per i beni e le attività culturali e il Ministero della difesa.

4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma.

6. Le somme riscosse per effetto dell'applicazione del comma 5, nonché per effetto dell'articolo 1, comma 37, lettera b), n. 1), della legge 15 dicembre 2004, n. 308, sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino di cui al comma 1, 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. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della rimessione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.

Estratto D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42
Codice dei beni culturali e del paesaggio
(Art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 - G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28)

Art. 146. Autorizzazione
(articolo così sostituito dall'articolo 16 del d.lgs. n. 157 del 2006)

1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili e aree oggetto degli atti e dei provvedimenti elencati all'articolo 157, oggetto di proposta formulata ai sensi degli articoli 138 e 141, tutelati ai sensi dell'articolo 142, ovvero sottoposti a tutela dalle disposizioni del piano paesaggistico, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

2. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati al comma 1, hanno l'obbligo di sottoporre alla regione o all'ente locale al quale la regione ha delegato le funzioni i progetti delle opere che intendano eseguire, corredati della documentazione prevista, affinché ne sia accertata la compatibilità paesaggistica e sia rilasciata l'autorizzazione a realizzarli.

3. Le regioni, ove stabiliscano di non esercitare direttamente la funzione autorizzatoria di cui al presente articolo, ne possono delegare l'esercizio alle province o a forme associative e di cooperazione degli enti locali in ambiti sovracomunali all'uopo definite ai sensi degli articoli 24, 31 e 32 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, al fine di assicurarne l'adeguatezza e garantire la necessaria distinzione tra la tutela paesaggistica e le competenze urbanistiche ed edilizie comunali. La regione può delegare ai comuni il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche nel caso in cui abbia approvato il piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 143, comma 3, e a condizione che i comuni abbiano provveduto al conseguente adeguamento degli strumenti urbanistici. In ogni caso, ove le regioni deleghino ai comuni il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche, il parere della soprintendenza di cui al comma 8 del presente articolo resta vincolante.

4. Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto legislativo, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, d'intesa con la Conferenza Stato-regioni, è individuata la documentazione necessaria alla verifica di compatibilità paesaggistica degli interventi proposti.

5. La domanda di autorizzazione dell'intervento indica lo stato attuale del bene interessato, gli elementi di valore paesaggistico presenti, gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte e gli elementi di mitigazione e di compensazione necessari.

6. L'amministrazione competente, nell'esaminare la domanda di autorizzazione, verifica la conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico e nei piani paesaggistici e ne accerta:

a) la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo ed alle finalità di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio individuati dalla dichiarazione di notevole interesse pubblico e dal piano paesaggistico;
b) la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area indicati dalla dichiarazione e dal piano paesaggistico.

7. L'amministrazione competente, acquisito il parere della commissione per il paesaggio di cui all'articolo 148 e valutata la compatibilità paesaggistica dell'intervento, entro il termine di quaranta giorni dalla data di ricezione dell'istanza, trasmette al soprintendente la proposta di rilascio o di diniego dell'autorizzazione, corredata dal progetto e dalla relativa documentazione, dandone comunicazione agli interessati. La comunicazione costituisce avviso di inizio del relativo procedimento, ai sensi e per gli effetti della legge 7 agosto 1990, n. 241. Qualora l'amministrazione verifichi che la documentazione allegata non corrisponde a quella prevista al comma 4, chiede le necessarie integrazioni; in tale caso, il termine è sospeso dalla data della richiesta fino a quella di ricezione della documentazione. Qualora l'amministrazione ritenga necessario acquisire documentazione ulteriore rispetto a

quella prevista al comma 4, ovvero effettuare accertamenti, il termine è sospeso, per una sola volta, per un periodo comunque non superiore a trenta giorni, dalla data della richiesta fino a quella di ricezione della documentazione, ovvero dalla data di comunicazione della necessità di accertamenti fino a quella di effettuazione degli stessi.

8. Il soprintendente comunica il parere entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricezione della proposta di cui al comma 7. Decorso inutilmente il termine per l'acquisizione del parere, l'amministrazione competente assume comunque le determinazioni in merito alla domanda di autorizzazione. Fino all'approvazione del piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 143, comma 3, e all'avvenuto adeguamento ad esso degli strumenti urbanistici comunali, il parere è vincolante, secondo quanto previsto dall'articolo 143, comma 4.

9. Entro il termine di venti giorni dalla ricezione del parere del soprintendente, l'amministrazione competente rilascia l'autorizzazione oppure comunica agli interessati il preavviso di provvedimento negativo ai sensi dell'articolo 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'autorizzazione costituisce atto autonomo e presupposto del permesso di costruire o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio. I lavori non possono essere iniziati in difetto di essa.

10. Decorsi inutilmente i termini indicati al comma 9, è data facoltà agli interessati di richiedere l'autorizzazione alla regione, che provvede anche mediante un commissario ad acta entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta. Qualora venga ritenuto necessario acquisire documentazione ulteriore o effettuare accertamenti, il termine è sospeso per una sola volta fino alla data di ricezione della documentazione richiesta, ovvero fino alla data di effettuazione degli accertamenti. Laddove la regione non abbia affidato agli enti locali la competenza al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, la richiesta di rilascio in via sostitutiva è presentata alla soprintendenza competente.

11. L'autorizzazione paesaggistica diventa efficace decorsi trenta giorni dalla sua emanazione ed è trasmessa in copia, senza indugio, alla soprintendenza che ha emesso il parere nel corso del procedimento, nonché, unitamente al parere, alla regione, agli enti locali e, ove esistente, all'ente parco nel cui territorio si trovano l'immobile o l'area sottoposti al vincolo.

12. L'autorizzazione paesaggistica, fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.

13. L'autorizzazione paesaggistica è impugnabile, con ricorso al tribunale amministrativo regionale o con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, dalle associazioni ambientaliste portatrici di interessi diffusi individuate ai sensi dell'articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349, e da qualsiasi altro soggetto pubblico o privato che ne abbia interesse. Il ricorso è deciso anche se, dopo la sua proposizione, ovvero in grado di appello, il ricorrente dichiari di rinunciare o di non avervi più interesse. Le sentenze e le ordinanze del tribunale amministrativo regionale possono essere appellate da chi sia legittimato a ricorrere avverso l'autorizzazione paesaggistica, anche se non abbia proposto il ricorso di primo grado.

14. Presso ogni amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione è istituito un elenco, aggiornato almeno ogni quindici giorni e liberamente consultabile, in cui è indicata la data di rilascio di ciascuna autorizzazione paesaggistica, con la annotazione sintetica del relativo oggetto e con la precisazione se essa sia stata rilasciata in difformità dal parere del soprintendente, ove il parere stesso non sia vincolante, o della commissione per il paesaggio. Copia dell'elenco è trasmessa trimestralmente alla regione e alla soprintendenza, ai fini dell'esercizio delle funzioni di vigilanza di cui all'articolo 155.

15. Le disposizioni dei commi da 1 a 14 si applicano anche alle istanze concernenti le attività minerarie di ricerca ed estrazione riguardanti i beni di cui all'articolo 134.

16. Le disposizioni dei commi 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 e 14, non si applicano alle autorizzazioni per le attività di coltivazione di cave e torbiere. Per tali attività restano ferme le potestà del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio, ai sensi della normativa in materia, che sono esercitate tenendo conto delle valutazioni espresse, per quanto attiene ai profili paesaggistici, dal soprintendente competente. Il soprintendente si pronuncia entro trenta giorni dalla richiesta del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio.

COMUNE DI BIBBIENA
(Provincia di Arezzo)
Servizio
SEGRETERIA GENERALE

N. prot. .....

Bibbiena, 30 marzo 2007

Ill.mi
Sindaco Sig. Ferri Ferruccio
Assessore/Vice-Sindaco Sig. Piantini Giuseppe
Consigliere/Presidente del Consiglio Sig.ra Vigiani Maria Teresa
Responsabile Servizi Tecnico-Urbanistico Sig. Ceccherini arh. Tullio

OGGETTO: Mozione "Richiesta di emendamento immediato in senso conforme alla normativa attuale del paragrafo <<Modalità di determinazione della sanzione paesaggistica (art. 167 del D.LGS 42/2004)>> di cui al Regolamento Edilizio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 75 del 30/10/2006".

Interpretazioni e note del Segretario Comunale dr. Massimo Zavagli.

Su richiesta verbale dell'Assessore competente Sig. Giuseppe Piantini, lo scrivende ha preso in esame la nota del 23/3/2007, in atti al prot. n. 6146 in data 23/3/2007, con la quale la d.ssa Maria Teresa Vigiani, Consigliere indipendente del Gruppo Consiliare PdCI del Comune di Bibbiena, propone la mozione al Consiglio Comunale di cui all'oggetto.

La mozione si riferisce ad una presunta illegittimità che sarebbe contenuta nel Regolamento di cui sopra e che consisterebbe nella violazione dell'art. 167 del D.lgs. 42/2004, novellato dall'art 27 del D.lgs. 157/2006.

Prima di tutto, occorre evidenziare che le <<Modalità di determinazione della sanzione paesaggistica (art. 167 del D.LGS 42/2004)>> costituiscono un "allegato" tecnico-operativo per dare attuazione al combinato disposto di cui agli artt. 8 "Tutela paesaggistica e ambientale", 9 "Autorizzazione paesaggistica e ambientale" e 10 "Sanzione paesaggistica e ambientale" dello stesso regolamento.

Estratto Regolamento Edilizio

Articolo 8 - Tutela paesaggistica ed ambientale

Ai sensi del Parte III del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii., negli ambiti territoriali assoggettati al vincolo paesaggistico e ambientale sono vietate le modificazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici, senza l'autorizzazione di cui all'art.9 del presente Regolamento.

Sono considerate modificazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici le attività edilizie comportanti la modifica dell'aspetto esterno dei luoghi e degli edifici.
Non sono considerati tali:

§ le modifiche all'interno di spazi delimitati dagli edifici (cortili, chiostrine);

§ gli interventi conservativi di riparazione e di adeguamento dei prospetti di limitate parti dell'edificio, che utilizzano materiali e criteri compositivi conformi all'esistente;

§ gli adeguamenti tecnici necessari a rendere eseguibili le opere già autorizzate.

§ gli interventi conservativi e le opere pertinenziali, che sono conformi allo stato dei luoghi, cioè realizzati con le modalità e le tecniche tipiche che determinano l'aspetto paesaggistico e ambientale dei luoghi ed in particolare:

1) Lavori alle facciate

· rifacimento della tinteggiatura senza cambio di colore; (manutenzione ordinaria)

· riparazione o rifacimento degli elementi decorativi con le stesse caratteristiche; (manutenzione ordinaria)

· riparazione o rifacimento dell'intonaco; (manutenzione ordinaria)

· riparazione o sostituzione degli infissi con le stesse caratteristiche degli esistenti; (manutenzione ordinaria)

· riparazione o sostituzione di cancelli, inferriate e ringhiere con le stesse caratteristiche degli elementi esistenti; (manutenzione ordinaria)

· riparazione o sostituzione di griglie o botole; (manutenzione ordinaria)

· realizzazione di coibentazioni e rivestimenti a cappotto fino a d uno spessore massimo di cm.5; (manutenzione ordinaria)

· realizzazione di nicchie e sportelli per la protezione di impianti e contatori; (manutenzione ordinaria)

· realizzazione di manufatti per la protezione di impianti e contatori fino ad una superficie massima di mq.0,50; (manutenzione ordinaria)

· riparazione o sostituzione di canne fumarie con altre di medesime caratteristiche e dimensioni; (manutenzione ordinaria)

· riparazione o rifacimento delle pavimentazioni di terrazze e balconi; (manutenzione ordinaria)

· riparazione, sostituzione o nuova realizzazione dei sistemi di coibentazione e impermeabilizzazione di coperture piane, terrazze e balconi; (manutenzione ordinaria)

· riparazione o rifacimento degli elementi di finitura di terrazze e balconi, compreso la posa in opera di fioriere ornamentali; (manutenzione ordinaria)

· installazione di cassa bancaria automatica (bancomat); (manutenzione ordinaria)

· piccole aperture per presa d'aria aventi una superficie massima di cmq.400; (manutenzione ordinaria)

· riparazione o sostituzione di tende parasole, mantenendo le caratteristiche preesistenti; (manutenzione ordinaria)

· installazione di zanzariere. (manutenzione ordinaria)

2) Lavori alla copertura

· ripassatura del manto di copertura con possibile sostituzione o integrazione degli elementi deteriorati, compreso anche la sporadica sostituzione degli elementi secondari della copertura; (manutenzione ordinaria)

· sostituzione degli elementi del manto di copertura con nuovi elementi aventi le stesse caratteristiche per forma e materiali; (manutenzione ordinaria)

· riparazione, rifacimento o nuova realizzazione dei sistemi di coibentazione e di impermeabilizzazione fino ad uno spessore massimo di cm.8; (manutenzione ordinaria)

· riparazione o sostituzione di canali di gronda e pluviali con elementi aventi le stesse caratteristiche; (manutenzione ordinaria)

· riparazione, rifacimento o nuova realizzazione della cimasa dei parapetti di terrazze e balconi; (manutenzione ordinaria)

· riparazione, rifacimento o nuova realizzazione del rivestimento delle strutture di coronamento con elementi in lamiera di rame, lamiera verniciata o similari, aventi uno sviluppo lineare complessivo non superiore a m.1; (manutenzione ordinaria)
· riparazione o rifacimento di comignoli e canne fumarie con nuovi elementi aventi le stesse caratteristiche e dimensioni; (manutenzione ordinaria)
· nuova realizzazione di comignoli fino ad un'altezza massima fuori falda di m.1 e per un numero massimo di 1 per ogni falda; riparazione o sostituzione di lucernari con le stesse caratteristiche di quelli esistenti; (manutenzione ordinaria)
· nuova realizzazione di lucernari e passi d'uomo nella misura massima di 1 per ogni falda e della superficie massima di mq.0,50; (manutenzione ordinaria)
· riparazione o sostituzione degli elementi non strutturali di pensiline, pergolati, pensiline a copertura degli impianti di distribuzione carburanti, mantenendo invariate le caratteristiche preesistenti. (manutenzione ordinaria)

3) Sistemazioni ed opere esterne

· riparazione o rifacimento delle pavimentazioni esterne senza modifica al disegno preesistente e alle superfici a verde e permeabili, compreso modesti livellamenti del terreno; (manutenzione ordinaria)
· riparazione o rifacimento di griglie; (manutenzione ordinaria)
· installazione di tende o tendoni su aree per una superficie massima di mq.20, aventi montanti in struttura leggera, oppure del tipo estensibile senza montanti, non infissi al suolo e senza chiusure laterali. Escluso l'ambito di applicazione della Parte III del presente Regolamento; (opere pertinenziali)
· installazione di arredi esterni semplicemente appoggiati al suolo; (opere pertinenziali)
· installazione di pergolati e gazebi con struttura leggera in legno, privi di copertura solida impermeabile, fino ad una superficie massima di mq.20. Escluso l'ambito di applicazione della Parte III del presente Regolamento; (opere pertinenziali)
· installazione di serre stagionali, non collegate all'attività agricola, costituite da materiale plastico trasparente, fino ad una superficie massima di mq.20; (opere pertinenziali)
· nuova realizzazione di recinzioni in rete metallica e paletti semplicemente infissi al suolo, senza impiego di malte o conglomerati, dell'altezza massima fuori terra di m.1,50; (manutenzione ordinaria)
· nuova costruzione di barbecue o forni di piccole dimensioni; (opere pertinenziali)
· riparazione o sostituzione di barriera manuale o automatica per l'accesso carrabile; (manutenzione ordinaria)
· installazione di paletti dissuasori; (manutenzione ordinaria)
· riparazione o sostituzione del muro di cinta o di contenimento, mantenendo invariate le caratteristiche costruttive preesistenti; (manutenzione ordinaria)
· riparazione o sostituzione di elementi costruttivi, non strutturali, e tecnici delle piscine mantenendo le caratteristiche preesistenti; (manutenzione ordinaria)
· esecuzione delle opere necessarie per lo scolo delle acque piovane; (manutenzione ordinaria)
· installazione di modesti elementi di natura ornamentale; (manutenzione ordinaria)
· riparazione o rifacimento di strada privata interna sullo stesso tracciato e con le stesse caratteristiche. (manutenzione ordinaria)

4) Lavori interni

· riparazione o sostituzione di pavimenti, rivestimenti, infissi ed ogni altra opera di finitura; (manutenzione ordinaria)
· riparazione, rifacimento o nuova realizzazione di arredi fissi quali: armadi a muro, muretti, controsoffitti e caminetti; (manutenzione ordinaria)
· riparazione o rifacimento di intonaco; (manutenzione ordinaria)
· realizzazione di nicchie per il contenimento di impianti e contatori; (manutenzione ordinaria)
· riparazione o sostituzione degli elementi di finitura, non strutturali, delle parti condominiali del fabbricato; (manutenzione ordinaria)
· posa in opera di pareti mobili e di pavimenti galleggianti. (manutenzione ordinaria)

5) Impianti

· riparazione o sostituzione degli apparecchi igienico – sanitari; (manutenzione ordinaria)
· riparazione o sostituzione degli impianti e delle apparecchiature tecniche; (manutenzione ordinaria)
· riparazione o sostituzione dell'impianto di smaltimento liquami, compreso la fossa biologica tricamerale ed ogni altro accessorio relativo, fino al limite della proprietà privata; (manutenzione ordinaria)
· riparazione o sostituzione dell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche, fino al limite della proprietà privata; (manutenzione ordinaria)
· riparazione, sostituzione o nuova installazione di antenna ricevente radio – TV; (manutenzione ordinaria)
· posa in opera di cavi elettrici interrati o sotto traccia nell'area privata, a servizio di impianti esistenti; (manutenzione ordinaria)

· installazione di pompa di calore, intesa come estensione dell'impianto termico esistente, sulle facciate non visibili da spazi pubblici; (manutenzione ordinaria)
· installazione di impianti di condizionamento sulle facciate non visibili da spazi pubblici; estensioni degli impianti esistenti all'interno dell'edificio. (manutenzione ordinaria)

6) Barriere architettoniche
· interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportano la realizzazione di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, oppure rampe per il superamento di dislivelli non superiori a m.1. (manutenzione ordinaria)

7) Varie
· demolizione di opere abusive;
· opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato;
· eliminazione delle condizioni di pericolo per la pubblica incolumità con opere provvisionali, come disposto all'art.6;
· cartelloni pubblicitari fino a mq.2 di superficie;
· rimozione materiali di discarica.

Sono altresì considerate modificazioni dello stato dei luoghi le alterazioni della morfologia dei terreni e degli assetti vegetazionali degli alberi, escluse le ordinarie pratiche colturali di potatura, orticole, di reimpianto e del vivaismo.

DOC. 4

Estratto Regolamento Edilizio

Articolo 9 - Autorizzazione paesaggistica e ambientale

L'autorizzazione ai fini paesaggistici ed ambientali, di cui all'art.146 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii è rilasciata dal Comune, ai sensi dell'art.87 della L.R. n.1/2005 e ss.mm.ii., previo parere della C.C.P., espresso con la presenza di almeno due degli esperti di cui all'art.23 del presente Regolamento.
Per quanto non espressamente previsto si applicano le disposizioni di cui alla Parte III del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii..

DOC. 5

Estratto Regolamento Edilizio

Articolo 10 - Sanzione paesaggistica e ambientale

In caso di violazione delle disposizioni di cui agli artt.8 e 9 del presente Regolamento è comminata la sanzione paesaggistica di cui all'art.146 del D.Lgs n.41/2004 e ss.mm.ii., calcolata secondo le modalità di cui allo specifico allegato del presente regolamento.

Estratto Regolamento Edilizio

MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PAESAGGISTICA (ART. 167 DEL D. LGS. 41/2004)

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 Titolo II del D.Lgs. n.41/2004 e ss.mm.ii. è sanzionabile ai sensi dell'art.164 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. n.41/2004 e ss.mm.ii. 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 comportanti 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. n.41/2004 e ss.mm.ii. viene determinata con la seguente formula:

S = (Vvm - Cum) x Te x Zu x S.c

Dove :

S = Sanzione art.167 del D.Lgs. n.41/2004

Vvm = Valore venale medio corrispondente a:

per immobili a destinazione residenziale Euro 1.417/mq

per immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica Euro 1248/mq

per immobili a destinazione produttiva Euro 850/mq

per le residenze rurali Euro 1.140/mq

per gli altri immobili rurali in genere Euro 739/mq

Cum = Costo unitario medio corrispondente a:

per immobili a destinazione residenziale Euro 965/mq

per immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica Euro 626/mq

per immobili a destinazione produttiva Euro 342/mq

per le residenze rurali Euro 739/mq

per gli altri immobili rurali in genere Euro 284/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:

Ville con oltre 10 vani utili 1,50

Abitazioni monofamiliari, bifamiliari, case a schiera in genere 1,10

Piccolo condominio (fino a 6 appartamenti), case singole ubicate in corti interne, case coloniche 1.00

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

Zona 3 = Fascia di rispetto autostradale (ml 300 dalla mezzeria) 1,00

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

Vani utili e vani accessori	1,00
Autorimesse singole e volumi tecnici	0.50
Autorimesse condominiali	0.20
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 m.3.00 per l'edilizia residenziale, commerciale, direzionale, turistica e residenze rurali e di m.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 2.779 per tutti gli edifici aventi valore storico o ambientale previsti nello strumento urbanistico;

Euro 1.667 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 1.667 per tutti gli edifici aventi valore storico o ambientale previsti nello strumento urbanistico;

Euro 834 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 1.112 per tutti gli edifici aventi valore storico o ambientale previsti nello strumento urbanistico;

Euro 556 per tutti gli altri edifici.

E) Opere non valutabili in termini di superficie o di volume

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 834.

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.

Per tutti i casi, la sanzione minima dovuta non può essere inferiore a Euro 556.

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 556.

Tutti i valori riportati si intendono validi fino al 31/12/2004. Successivamente, gli stessi dovranno essere aggiornati con l'applicazione degli indici Istat nel periodo novembre 2003 – novembre 2004, a decorrere dal 1° Gennaio 2005.

Viene ammessa, su istanza del trasgressore, la rateizzazione del pagamento della sanzione secondo le modalità vigenti per le concessioni edilizie, ivi comprese le maggiorazioni per ritardato pagamento. A garanzia degli importi rateizzati, dovrà essere prodotta fideiussione bancaria o polizza assicurativa per l'importo rateizzato maggiorato del 40% in ragione delle sanzioni previste dall'art.27 L.R. n.52/99 e ss.mm.ii..

Letto, confermato e sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE Maria Teresa Vigani

IL SEGRETARIO COMUNALE

PUBBLICAZIONE

Reg. Pubblicazione n° 872

Su attestazione del Responsabile della pubblicazione si dichiara che la presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi a partire da oggi.

Addì 20 giugno 2007

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE Luigina Boschi

IL SEGRETARIO COMUNALE Il Segretario - Direttore Generale Dott. Massimo Zavagli

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' E AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Si certifica che:

- ☐ E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.lgs. 18/8/2000, n.267.

- ☐ La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 1 LUG. 2007, essendo trascorsi dieci giorni dall'inizio della pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.lgs. 18/8/2000, n.267.

- ☐ La presente deliberazione è stata pubblicata per 15 giorni conseguitivi a partire dalla data suddetta e che contro di essa non sono pervenute opposizioni.
  (oppure) .....

Addì 16 LUG. 2007

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE Luigina Boschi

IL SEGRETARIO COMUNALE Il Segretario - Direttore Generale Dott. Massimo Zavagli