



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR CIVILE
PROVINCIA DI GROSSETO

AREA1 TECNICA
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA

**CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI
ALL'ART. 167 DEL D.LGS. N.42/2004, "CODICE DEI BENI
CULTURALI E DEL PAESAGGIO" E DI CUI ALL'ART. 1,
COMMI 36, 37, 38, 39, DELLA LEGGE 308/2004, E
MODALITA' DI PAGAMENTO**

1. Criteri per la determinazione dell'indennità risarcitoria

1.1 Premessa

L'articolo 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", così come modificato dalla legge n.308/2004 e come sostituito dall'articolo 27 del D.Lgs. n.157/2006, in caso di violazione alle norme previste per la tutela del vincolo paesaggistico, dispone che:

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 punto 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 Dpr. 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 punto 5 nei seguenti casi:
 - 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;
 - per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
 - per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del Dpr. 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 punto 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.

La legge 15 dicembre 2004, n.308 (Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l'integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione) all'articolo 1 dispone che:

1. (comma 37) per i lavori compiuti su beni paesaggistici entro e non oltre il 30 settembre 2004 senza la prescritta autorizzazione o in difformità da essa, l'accertamento di compatibilità paesaggistica dei lavori effettivamente eseguiti, anche rispetto all'autorizzazione eventualmente rilasciata, comporta l'estinzione del reato di cui all'articolo 181 del decreto legislativo n.42 del 2004, e di ogni altro reato in materia paesaggistica alle seguenti condizioni:
 - a) che le tipologie edilizie realizzate e i materiali utilizzati, anche se diversi da quelli indicati nell'eventuale autorizzazione, rientrino fra quelli previsti e assentiti dagli strumenti di pianificazione paesaggistica, ove vigenti, o altrimenti, siano giudicati compatibili con il contesto paesaggistico;
 - b) che i trasgressori abbiano previamente pagato:
 - b1. la sanzione pecuniaria di cui all'articolo 167 del decreto legislativo n.42 del 2004, maggiorata da un terzo alla metà;
 - b2. una sanzione pecuniaria aggiuntiva determinata, dall'autorità amministrativa competente all'applicazione della sanzione di cui al precedente numero 1), tra un minimo di tremila euro ed un massimo di cinquantamila euro.
2. (comma 38) la somma riscossa per effetto della sanzione di cui al comma 37, lettera b), numero 1), è utilizzata in conformità a quanto disposto dall'articolo 167 del decreto legislativo n.42 del 2004. La somma determinata ai sensi del comma 37, lettera b), numero 2), è riscossa dal Ministero dell'economia e delle finanze e riassegnata alle competenti unità previsionali di base dello stato di previsione della spesa del Ministero per i beni e le attività culturali per essere utilizzata per le finalità di cui al comma 33 e al comma 36, lettera b);
3. (comma 39) il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessata all'intervento, presenta la domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica all'autorità preposta alla gestione del vincolo entro il termine perentorio del 31 gennaio 2005. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda, previo parere della soprintendenza.

Il suindicato articolo 167 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ha sostituito, riproducendone il contenuto per quanto concerne il meccanismo sanzionatorio, l'articolo 15 della Legge n.1497 del 1939 e poi l'articolo 164 del D.Lgs. n.490/1999.

L'articolo 16, della legge regionale n.20/1989, ai commi 4 e 5, disciplina l'applicazione della stessa indennità pecuniaria di cui all'articolo 15 della Legge n.1497/39.

Si definiscono quindi le modalità precise per l'applicazione delle sanzioni suddette e i relativi procedimenti, in considerazione della delicatezza della materia, delle difficoltà di individuazione di un parametro che consenta l'irrogazione delle sanzioni e della non linearità della dottrina e della giurisprudenza.

I seguenti criteri sono redatti al fine di disciplinare la quantificazione delle indennità previste dall'articolo 167 del D.Lgs n.42/2004 e s.m.i. - così come modificato dall'articolo 36 comma a) e b) della legge n.308/2004 e come sostituito dall'articolo 27 del D.Lgs n.157 del 2006 - e delle sanzioni previste all'articolo 1, comma 37 lettera b), della legge n.308/2004 e per le sanzioni previste dal Titolo VIII, Capo I della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1.

La stima (a mezzo di perizia di stima "asseverata"), prevista dall'articolo 167, del D.Lgs n.42/2004 e s.m.i., viene predisposta da tecnico abilitato individuato dal trasgressore ed è sottoposta al controllo del Responsabile dell'ufficio tecnico.

Per la quantificazione del profitto si ritiene di poter confermare i criteri già dettati dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali con il Decreto del 26 settembre 1997, il quale ha stabilito, all'articolo 2, che "in via generale è qualificato quale profitto la differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per l'esecuzione della stessa, alla data di effettuazione della perizia di stima asseverata".

Il danno ambientale è fondamentalmente caratterizzato dalla rilevanza socio-economica che la distruzione, il deterioramento o l'alterazione producono all'ambiente, considerato nella sua accezione più vasta ed unitaria. Il danno ambientale consiste quindi nell'alterazione, nel deterioramento o nella distruzione, parziale o totale, dell'ambiente, cagionata da qualunque fatto doloso o colposo in violazione di legge o di provvedimenti adottati secondo le disposizioni legislative.

Il risarcimento del danno ambientale si riferisce a qualsiasi spesa che gli enti pubblici si trovino a sostenere, anche in futuro, per eliminare o attenuare gli effetti della violazione, nonché a qualsiasi diminuzione di valore che derivi ai beni pubblici tutelati per effetto della violazione.

Il Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 26 settembre 1997, anche se emanato ai soli fini del condono edilizio, costituisce l'unico riferimento legislativo certo su scala nazionale, per il calcolo dell'indennità risarcitoria di cui all'articolo 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42.

1.2 Sanzione per violazione delle norme paesaggistiche

Nei limiti previsti dall'articolo 167 del D.Lgs n.42/2004 e s.m.i. e dall'articolo 1, comma 37, della legge n.308/2004, il Responsabile dell'ufficio tecnico, applica la sanzione e rilascia l'accertamento di compatibilità paesaggistica attraverso un provvedimento emesso previo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio e della Soprintendenza, che si esprimono sulla compatibilità delle opere con la tutela del vincolo e sulla determinazione del danno ambientale.

Conseguentemente ai pareri espressi si procederà:

- a) alla demolizione qualora gli interventi non rientrino nei limiti previsti dall'articolo 167 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. e dall'articolo 1 comma 37 della Legge 308/2004 ovvero le opere siano ritenute incompatibili con la tutela del vincolo;
- b) alla determinazione della sanzione, la quale sarà determinata dal maggior importo fra danno arrecato e profitto conseguito - oltre che a prescrivere l'eventuale esecuzione di opere di riqualificazione tendenti all'eliminazione delle alterazioni ambientali - per le opere tollerabili in ragione dei vincoli posti a tutela (con eventuale richiesta dell'esecuzione di opere tendenti all'eliminazione delle alterazioni ambientali), in quanto pur realizzando le medesime un danno ambientale questo non è valutato di tale rilevanza da richiederne la demolizione;

c) alla determinazione della sanzione, che sarà equivalente al solo profitto conseguito, per le opere valutare compatibili con la tutela del vincolo e per le quali nei pareri emessi si evinca che le stesse non hanno determinato alcun danno ambientale.

Per i casi b e c sarà possibile il rilascio del provvedimento di compatibilità paesaggistica contestualmente al pagamento delle sanzioni.

1.3 Definizioni

1.3.1 Valore di mercato

Il valore di mercato di un immobile è, per definizione, un valore suscettibile di variazioni che può essere correttamente desunto solo da un'analisi del mercato immobiliare. Per queste ragioni si procede traendo tale valore dai dati dell'ultimo semestre disponibile, rispetto alla determinazione della sanzione, indicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare vengono infatti aggiornati semestralmente ed distinguono opportunamente sia tra le diverse dislocazioni dell'immobile nell'area comunale, sia tra le diverse destinazioni degli stessi, sia tra le diverse tipologie edilizie.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare altro non è che una banca dati che l'ente pubblico, Agenzia del Territorio, rende disponibile sul suo sito Internet all'indirizzo www.agenziaterritorio.it

Si precisa inoltre che:

- a) il valore di mercato da considerare è sempre quello medio tra il minimo ed il massimo riportati;
- b) ove non sia possibile ricondurre il caso ad una delle tipologie edilizie indicate dall'Osservatorio Immobiliare si procede, per analogia, applicando la definizione più simile alla tipologia in esame;
- c) ove non sia disponibile il valore di mercato dell'Osservatorio Immobiliare per l'area interessata si procede per analogia applicando i valori dell'area più simile all'area in esame;
- d) il valore di mercato relativo ad edifici ricadenti in aree per l'edilizia economica e popolare, in relazione anche ai requisiti e prescrizioni per l'alienazione degli stessi, è ridotto del 20%.

Il suddetto valore di mercato si intende espresso in Euro/metroquadrato e deve essere riferito ad una superficie convenzionale.

1.3.2 Superficie convenzionale

Per superficie convenzionale si intende la superficie geometrica lorda delle opere abusivamente realizzate.

1.3.3 Costo di costruzione

Per il calcolo inerente il costo di costruzione sostenuto per l'esecuzione dell'opera, deve essere adoperata la " Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione /restauro di manufatti edilizi dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto" annualmente vigente, senza gli incrementi e le detrazioni percentuali in essa contenuti.

1.4 La determinazione del danno

Nella generalità dei casi l'indennità risarcitoria del danno ambientale causato è determinata tramite perizia "asseverata" predisposta da tecnico abilitato individuato dal trasgressore, sottoposta al controllo del Responsabile dell'ufficio tecnico. In tale perizia "asseverata" sono dettagliatamente descritti i danni causati dall'intervento abusivo e puntualmente quantificati i costi che il comune dovrebbe sostenere al fine dell'attenuazione o eliminazione del danno ambientale subito.

Il danno viene valutato dalla perizia di stima "asseverata" mediante importo unitario (€/mc) di costruzione realizzata ovvero in base al relativo computo metrico estimativo.

Nel caso che le opere non abbiano comportato realizzazione o aumento di volume, ma solo di superficie, il danno viene valutato dalla perizia di stima "asseverata" mediante importo unitario (€/mq) per la relativa superficie di calpestio ovvero in base al relativo computo metrico estimativo.

1.5 La determinazione del profitto per le istanze di condono

1.5.1 Determinazione del profitto con aumento di superficie e/o volume

Le istanze di sanatoria edilizia derivanti dalle leggi n.47/85, n.724/1994 e n.308/2004, sono riconducibili alle seguenti tipologie:

- tipologia 1. opere realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;
- tipologia 2. opere realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;
- tipologia 3. opere di ristrutturazione edilizia (articolo 3 – comma 1 – lettera d del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380) realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio, con aumento della superficie utile o del volume assentito.

Il profitto è determinato con il valore dell'estimo secondo il seguente schema, individuando la rendita catastale su cui calcolare l'indennità medesima in proporzione alla superficie dell'opera oggetto di abuso:

$$\frac{\text{Rendita catastale dell'immobile}}{\text{Superficie utile totale dopo l'abuso}} = \frac{X}{\text{Superficie utile dell'opera abusiva}}$$

Dove X è la rendita catastale su cui calcolare l'indennità (il 3% conseguito) incrementata del 5% in osservanza dell'articolo 3 comma 48 della legge n.662/96.

Gli importi relativi al profitto precedentemente determinati sono incrementati nella seguente maniera:

- a) Tipologia 1: + 75%;
- b) Tipologia 2: + 50%;
- c) Tipologia 3: + 25%.

Nel caso in cui la rendita catastale non sia definitiva, l'interessato deve fornire i dati catastali in via presuntiva analogamente a quelli necessari ai del calcolo ICI ed IRPEF, salvo congruaggio a rendita attribuita. **Le sanzioni di cui sopra non possono comunque essere inferiori a euro 1.032,91.**

1.5.2 Determinazione del profitto senza aumento di superficie e/o volume

Per le altre opere minori, per i soli punti a), b), c), il profitto è così valutato, in maniera forfetaria, secondo le seguenti tipologie:

- | | |
|---|--------------------|
| a) Tipologia 4, | pari a € 2.065,90; |
| b) Tipologia 5 e 6, | pari a € 1.549,43; |
| c) Tipologia 7, | pari a € 1.032,91; |
| d) Tipologie impianti sportivi pertinenziali: | |
| d.1 per piscine fino a 30 metri quadrati, | pari a € 3.000,00; |
| d.2 per piscine oltre i 30 metri quadrati, | pari a € 6.000,00; |
| d.3 per campi da tennis, | pari a € 2.500,00. |

1.6 La determinazione del profitto per le altre istanze (opere eseguite in assenza di titoli abilitativi o, eseguite in parziale, totale o con variazioni essenziali rispetto ad essi)

1.6.1 Determinazione del profitto

Il profitto si definisce dalla differenza fra:

- il valore di mercato (o valore venale) dell'opera realizzata come definita al successivo paragrafo 1.6.2
- i costi di costruzione sostenuti per l'esecuzione della stessa alla data di effettuazione della perizia.

Per il calcolo del costo di costruzione sostenuto per l'esecuzione dell'opera, si fa riferimento alla "Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi" dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto per l'anno in corso.

1.6.2 Determinazione del valore di mercato (valore venale)

Il valore di mercato delle opere realizzate è determinato nella seguente maniera:

- per gli interventi di nuova edificazione e cioè di realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui alle lettere successive ed all'articolo 79 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, l'aumento del valore venale viene quantificato secondo quanto contenuto nelle Tabelle OMI allegate al presente documento;
- per l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni, l'aumento del valore venale viene quantificato in misura pari al 30% dell'attuale valore di mercato, stimato secondo quanto contenuto nelle Tabelle OMI allegate al presente documento, per l'utilizzazione che ne viene fatta;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato, l'aumento del valore venale è parificato al doppio della tassa di occupazione di suolo pubblico, da applicarsi al metro quadrato, che il Comune applica per l'installazione di strutture temporanee;

- d) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, l'aumento del valore venale viene quantificato in misura pari al 70% dell'attuale valore di mercato, stimato secondo quanto contenuto nelle Tabelle OMI allegate al presente documento;
- e) le addizioni volumetriche e funzionali agli edifici esistenti, l'aumento del valore venale viene quantificato secondo quanto contenuto nelle Tabelle OMI allegate al presente documento, relativamente alla superficie delle addizioni;
- f) gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione, l'aumento del valore venale viene quantificato in misura pari al 70% dell'attuale valore di mercato, stimato secondo quanto contenuto nelle Tabelle OMI allegate al presente documento;
- g) demolizione con fedele ricostruzione di cui alla lettera d), punto 1, l'aumento del valore venale viene quantificato in misura pari al 70% dell'attuale valore di mercato, stimato secondo quanto contenuto nelle Tabelle OMI allegate al presente documento;
- h) demolizione di volumi secondari e loro ricostruzione di cui alla lettera d), punto 2), l'aumento del valore venale viene quantificato in misura pari al 70% dell'attuale valore di mercato, stimato secondo quanto contenuto nelle Tabelle OMI allegate al presente documento;
- i) realizzazione di portici e balconi, l'aumento del valore venale viene quantificato secondo quanto contenuto nelle Tabelle OMI allegate al presente documento per la tipologia e funzione attinente, considerando il 60% della loro superficie;
- j) modifiche delle destinazione d'uso, l'aumento del valore venale è pari alla differenza dei valori delle tabelle OMI tra quanto previsto per le funzioni originarie e quelle a seguito degli abusi;
- k) interventi di restauro e di risanamento conservativo, l'aumento del valore venale viene quantificato in misura pari al 70% dell'attuale valore di mercato, stimato secondo quanto contenuto nelle Tabelle OMI allegate al presente documento;
- l) frazionamento di unità immobiliari, l'aumento del valore venale, in ragione della plus valenza avvenuta, è determinato dalla differenza tra il valore massimo delle tabelle OMI successivo alle opere abusive e quello minimo deducibile dalle stesse tabelle OMI.

1.6.3 Determinazione del profitto per le altre opere

Per le opere non contemplate al paragrafo 1.6.2, si indicano, di seguito, gli importi forfettari relativi al profitto da considerare:

- a) interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili, nei casi previsti dalla disciplina comunale, il profitto è quantificato in € 1.032,00;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e la loro destinazione d'uso, la sanzione è quantificata in € 1.500,00;
- c) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso il profitto è quantificato in € 1.032,00;
- d) modifiche prospettiche, il profitto è pari € 2.000,00;
- e) realizzazione di impianti sportivi pertinenziali, il profitto è così quantificato:
 - e.1 per piscine fino a 30 metri quadrati, € 2.500,00;
 - e.2 per piscine oltre i 30 metri quadrati, € 5.500,00;
 - e.3 per campi da tennis, € 2.000,00;

f) reinterri e gli scavi non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere, il profitto è così calcolato:

f.1 fino a 15 metri cubi € 2.000,00;

f.2 oltre 15 metri cubi e fino a 100 metri cubi € 2.000,00 + € 100,00 per ogni metro cubo oltre i 15;

f.3 oltre i 100 metri cubi € 10.500,00 + € 100,00 per ogni metro cubo oltre i 100;

g) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria il profitto è pari a € 2.500,00;

h) per le opere non precedentemente contemplate, in cui il profitto è difficilmente quantificabile e non si ravvisa un danno ambientale evidente, si applica la sanzione minima di € 1.032,00.

2. Sanzioni pecuniarie di carattere paesaggistico

Una volta stabilito, con le modalità di cui sopra, l'importo maggiore tra il danno arrecato e il profitto conseguito, si procede al calcolo delle relative sanzioni come da paragrafi successivi, secondo l'epoca di realizzazione degli abusi.

2.1 Sanzione pecuniaria prevista dall'articolo 1, comma 36 lettera a), b), c) della legge n.308/04

L'articolo 1, comma 36, lettera a), aggiunge all'articolo 167, comma 3 quanto segue: “ 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, a seguito di apposita convenzione stipulata d'intesa tra il Ministero per i beni e le attività culturali e il Ministero della difesa”.

L'articolo 1, comma 36, lettera b), sostituisce il comma 4 dell'articolo 167 come segue: le somme riscosse per effetto dell'applicazione del comma 1, nonché per effetto dell'articolo 1, comma 38, secondo periodo, della legge recante: “Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l'integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione” sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino di cui al comma 3, 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.

La novità della norma, rispetto all'originaria formulazione dell'articolo 167, comma 4, è costituita dalla possibilità di utilizzare per finalità di salvaguardia e recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione delle aree degradate o interessate dalle rimessioni in pristino, nonché per finanziare le stesse rimessioni.

Tali valori sono:

- a) il ricavato delle sanzioni riscosse ai sensi del comma 1;
- b) la sanzione aggiuntiva di cui all'articolo 1, comma 37, lettera b) n.2 della legge n.308 /04;
- c) le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per le rimessioni in pristino a danno dei soggetti obbligati.

La norma consente di utilizzare i proventi delle sanzioni (di cui all'articolo 167, più la sanzione aggiuntiva) per finanziare anche eventuali rimessioni in pristino.

2.2 Accertamento di compatibilità "a regime" (articolo 1, comma 36, lettera c)

Appare in questa sede opportuno soffermarsi sulla modifica che l'articolo 1, comma 36, lettera c), introduce alla disciplina sanzionatoria degli abusi edilizi, commessi in zone soggette a tutela paesaggistica, a mezzo dell'introduzione dei commi 1-bis, 1-ter, 1-quater e 1-quinquies all'articolo 181 del citato Codice dei Beni Culturali.

In particolare, il comma 1-ter del novellato articolo 181 del D.Lgs n.42/2004, prevede la depenalizzazione – e cioè la non applicazione della disposizione di cui al comma 1, (applicazione delle pene previste dall'articolo 20 della legge n.47/85) - di alcuni abusi "qualora l'autorità amministrativa competente accerti la compatibilità paesaggistica secondo le procedure di cui al comma 1-quater".

Le categorie di abusi suscettibili di depenalizzazione sono :

- a) 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) impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) lavori configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380.

A regime, la legge prevede (comma 1-quater dell'articolo 181 D.Lgs. n.42/04 come introdotto dall'articolo 1, comma 36, lettera c della legge in argomento) che "il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 1-ter 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 commissione comunale per il paesaggio e della soprintendenza, da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni.

2.3 Sanzione pecuniaria prevista dall'articolo 1, comma 37, lettera b), numero 2), della legge n.308/04 opere realizzate entro il 30 Settembre 2004

La norma introduce una distinta disciplina per l'accertamento della compatibilità paesaggistica per i lavori compiuti su beni paesaggistici entro e non oltre il 30 settembre 2004, prevedendo l'estinzione del reato di cui all'articolo 181 del D.Lgs. n.42/2004 e di ogni altro reato in materia paesaggistica a condizione:

- a) che le tipologie edilizie realizzate e i materiali utilizzati, anche se diversi da quelli indicati nell'eventuale autorizzazione, rientrino fra quelli previsti e assentiti dagli strumenti di pianificazione paesaggistica, ove vigenti, o, altrimenti, siano giudicati compatibili con il contesto paesaggistico;
- b) che i trasgressori abbiano previamente pagato:
 - la sanzione "pecuniaria" di cui all'articolo 167 del decreto legislativo n.42 del 2004, maggiorata da un terzo alla metà;
 - una sanzione pecuniaria "aggiuntiva" determinata, dall'autorità amministrativa competente all'applicazione della sanzione di cui al precedente alinea, tra un minimo di tremila euro ed un massimo di cinquantamila euro".

In ordine a quanto sopra, per calcolare tali sanzioni, si seguono le seguenti disposizioni:

- i. per quanto riguarda la sanzione di cui al comma 37, lettera b), n. 1), il maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione maggiorato di:
 - 1/3, se l'abuso ricade in zona ATI o ATS, del piano strutturale;
 - 9/24, se l'abuso ricade in zona ATO, del piano strutturale;
 - 10/24, se l'abuso ricade in zona ACA o ACO, del piano strutturale;
 - 1/2, se l'abuso ricade in zona AR o ARPA, del piano strutturale.
- ii. per quanto riguarda la sanzione di cui al comma 37, lettera b) n. 2), che non dovrà superare comunque la somma di 50.000,00 euro, questa sarà costituita dalla somma dei due importi di cui uno fisso in relazione alla zona di piano strutturale e l'altro in percentuale riferita alla sanzione di cui al punto b), prima alinea e cioè:
 - euro 3.000,00 + 10% dell'importo della sanzione di cui al punto b), prima alinea, se l'abuso ricade in zona ATI e ATS di piano strutturale;
 - euro 3.500,00 + 20% dell'importo della sanzione di cui al punto b), prima alinea, se l'abuso ricade in zona ATO di piano strutturale;
 - euro 4.000,00 + 30% dell'importo della sanzione di cui al punto b), prima alinea, se l'abuso ricade in zona ACA o ACO di piano strutturale;
 - euro 10.000,00 + 50% dell'importo della sanzione di cui al punto b), prima alinea, se l'abuso ricade in zona AR o ARPA di piano strutturale.

Per maggior chiarezza si riporta la seguente tabella esplicativa:

perizia di stima €	zona	sanzione Comunale	sanzione Ministero Finanze
	ATI o ATS	perizia + 1/3 di perizia	10% di sanz. comunale + 3.000
	ATO	perizia + 3/8 di perizia	20% di sanz. comunale + 3.500
	ACA o ACO	perizia + 5/12 di perizia	30% di sanz. comunale + 4.000
	AR o ARPA	perizia + 1/2 di perizia	50% di sanz. comunale + 10.000

L'articolo 1, comma 38, prevede:

- l'utilizzo della somma riscossa per effetto della sanzione di cui al comma 37, lettera b), numero 1) (sanzione ex articolo 167 D.Lgs. n.42/2004 maggiorata da un terzo alla metà), oltre che per le rimessioni in pristino di cui al comma 3 del citato articolo 167, 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;
- la riscossione della somma di cui al comma 37, lettera b) numero 2) (sanzione pecuniaria aggiuntiva) da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze e la riassegnazione alle competenti unità previsionali di base dello stato di previsione della spesa del Ministero per i beni e le attività culturali per essere utilizzata per le finalità di cui al comma 33 e al comma 36, lettera b) (rimessioni in pristino, interventi di salvaguardia e recupero dei valori paesaggistici, riqualificazione degli immobili e delle aree degradati o interessati dalle rimessioni in pristino).

3. Pagamento sanzioni

3.1 Modalità di pagamento delle sanzioni

Le sanzioni relative al capitolo 2, a esclusione di quelle relative al comma 37, lettera b), punto 2) della legge n.308/2004, devono essere versate presso la Tesoreria Comunale (Cassa di Risparmio di Firenze, Porto S. Stefano, P.le dei Rioni, n.8; codice ABI 6160 - CAB 72300) o a mezzo versamento sul c/c postale n.123588 intestato al Comune di Monte Argentario, indicando come causale: "accertamento di compatibilità paesaggistica, danno ambientale". Il termine per il pagamento è fissato in sessanta giorni dalla data di ricevimento della notifica, fatto salvo quanto previsto dal capitolo successivo.

Le sanzioni relative al capitolo 2, riguardanti il comma 37, lettera b), punto 2) della legge n.308/2004, devono essere versate, entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della notifica, con Modello F24, codice tributo 3911, indicando come causale: "accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'articolo 1, comma 37, lettera b) punto2".

Le sanzioni relative al capitolo 3 del presente documento devono essere versate presso la Tesoreria Comunale (Monte dei Paschi di Siena, Porto S. Stefano, Corso Umberto I; codice ABI 6160 - CAB 72300) o a mezzo versamento sul c/c postale n. 123588 intestato al Comune di Monte Argentario, indicando come causale: "accertamento di compatibilità paesaggistica, indennità risarcitoria". Il termine per il pagamento è fissato in sessanta giorni dalla data di ricevimento della notifica, fatto salvo quanto previsto dal capitolo successivo.

In caso di inadempienza il Comune procede alla riscossione coattiva a mezzo ruolo. La Ragioneria comunale è incaricata della emissione di apposita reversale di incasso, imputandone la cifra al relativo Capitolo di Bilancio.

3.2 Rateizzazione pagamenti sanzioni pecuniarie

In sostituzione del pagamento in un'unica soluzione delle sanzioni da versare al Comune e dei contributi per oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione, di cui al presente documento, si può prevedere, su richiesta dell'interessato e solamente per importi superiori a €. 1.500,00, alla rateizzazione secondo la seguente temporizzazione:

1	FINO A €. 1.500,00	NESSUNA RATEIZZAZIONE
2	DA €. 1.501,00 A €. 3.000,00	N. 3 RATE MENSILI
3	DA €. 3.001,00 A €. 6.000,00	N. 4 RATE MENSILI
4	OLTRE €. 6.001,00	FINO A MAX 20 RATE MENSILI CON RATA MINIMA DI €. 5.000,00

La rateizzazione deve essere obbligatoriamente accompagnata da un'idonea garanzia fidejussoria che consenta l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata, da parte del Comune, dopo la scadenza del termine di pagamento.

La Giunta Comunale si riserva di valutare richieste di altre forme di rateizzazione debitamente motivate.

Le forme di rateizzazione non si applicano per l'indennità risarcitoria da versare al Ministero dell'Economia e delle Finanze, riguardanti il comma 37, lettera b), punto 2) della legge n 308/2004.

Continuano a trovare applicazione le forme di pagamento rateizzato già in essere alla data di approvazione del presente documento.

3.3 Rilascio del provvedimento di compatibilità paesaggistica

Il relativo provvedimento di compatibilità paesaggistica è rilasciato, previa acquisizione del parere della Commissione comunale per il paesaggio e parere vincolante della Soprintendenza, in seguito al deposito dell'attestazione di avvenuto versamento dell'indennità risarcitoria con le forme sopra descritte. Il procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica deve essere effettuato anche per le istanze, presentate anteriormente all'entrata in vigore della Legge 308/2004 e non ancora definite, relative a opere realizzate in area soggetta a vincolo paesaggistico, volte ad ottenere la conservazione ai sensi degli articoli 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., previa comunicazione agli interessati dell'avvio del procedimento ai sensi della legge n.241/1990, volto all'applicazione della citata disposizione legislativa.

4. Rateizzazione oneri concessori per sanatoria edilizia.

5.1 Modalità di pagamento

Gli oneri concessori legati alle istanze di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della L.47/85 e della L.724/94, ad esclusione dell'acconto previsto dalle stesse, possono essere dilazionati fino ad un massimo di n.10 rate semestrali maggiorate del tasso di interesse del 10% annuo. Nel caso di rilascio della Concessione Edilizia prima del saldo degli oneri, ai fini del rilascio della stessa, l'interessato dovrà presentare polizza fidejussoria a garanzia della somma che ancora rimane da pagare secondo gli accertamenti che verranno effettuati dal competente ufficio.

5.2 Rate versate in ritardo

Nel caso di ritardo nel pagamento di una o più rate, rispetto alla data di scadenza, saranno applicate le sanzioni previste all'art. 3 comma 2 della L.47/85, ai sensi art. 2 comma 4 L.R.T. 52/85.

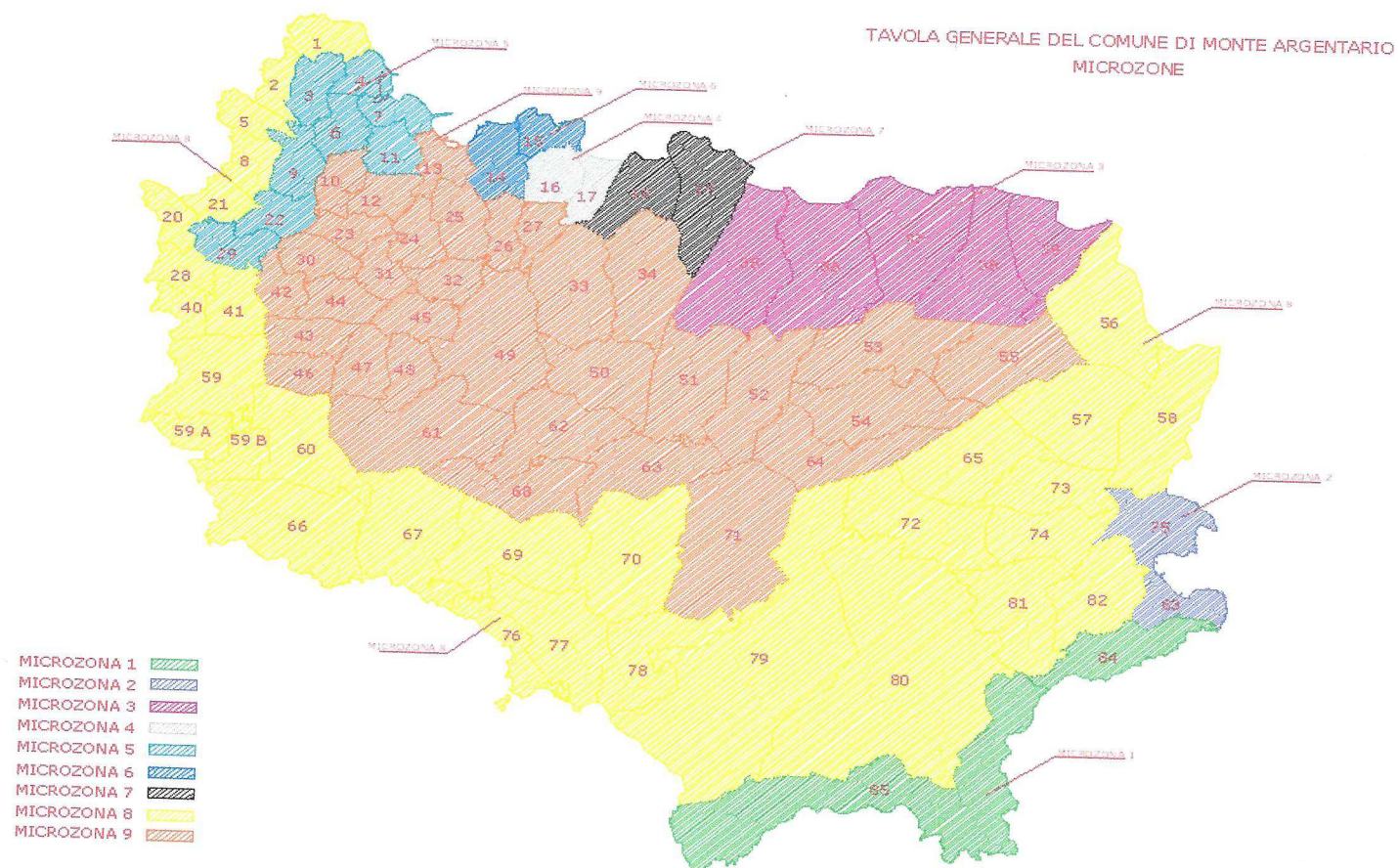
5. Disposizioni finali

Le disposizioni contenute nel presente documento sostituiscono a tutti gli effetti quelle derivanti dalle precedenti delibere della Giunta municipale e del Consiglio comunale attinenti la materia.

Continuano a trovare applicazione, fino alla loro conclusione, le forme di pagamento rateizzato già in essere alla data di approvazione del presente documento.

6. Allegati

Allegato 1 - Tabelle e grafici per la determinazione del valore di mercato



Residenziale									
MICROZONE	A1 A7 A8 ville villini		A2 abitazioni civili		A3 A4 A5 abitazioni economiche e popolari		C6 box autorimesse		LOCALITA' DESCRIZIONE MICROZONA
	Valore minimo di mercato	Valore massimo di mercato	Valore minimo di mercato	Valore massimo di mercato	Valore minimo di mercato	Valore massimo di mercato	Valore minimo di mercato	Valore massimo di mercato	
	€/mq di superficie lorda	€/mq di superficie lorda	€/mq di superficie lorda	€/mq di superficie lorda	€/mq di superficie lorda	€/mq di superficie lorda	€/mq di superficie lorda	€/mq di superficie lorda	
1	2.420	3.520	2.130	3.090	Qnr	Qnr	720	990	stella - sbarcatello - la piana - torre avvoltoire
2	2.810	4.070	2.880	4.190	Qnr	Qnr	990	1.210	porto ercole
3	2.420	3.520	2.500	3.620	Qnr	Qnr	880	1.160	peschiera - terrarossa - valle di prato - le piane
4	2.370	3.470	2.500	3.560	2.200	2.750	830	1.160	cala del pozzarello
5	2.310	3.410	2.670	3.910	2.090	2.750	880	1.160	lungomare a doria - vie laterali - zone interne
6	2.750	4.070	2.500	3.320	Qnr	Qnr	830	1.050	campono - zona industriale
7	2.810	4.070	2.620	3.810	Qnr	Qnr	830	1.050	punta nera - torre calvello - santa liberata - la soda
8	2.860	4.180	2.430	3.560	Qnr	Qnr	830	1.100	capo d'omo
	2.860	4.180	2.410	3.300	Qnr	Qnr	830	1.100	punta lividonia
	2.860	4.180	2.430	3.560	Qnr	Qnr	830	1.100	cala grande - argentarola - cala piccola - isola rossa - can- nelle - mandrioli
9	1.320	1.870	1.310	1.900	Qnr	Qnr	500	660	zone extraurbane rurali interne - predatore -
	1.320	1.870	1.340	1.980	Qnr	Qnr	500	660	torre argentera
	1.320	1.870	1.380	2.040	Qnr	Qnr	500	660	la cacciarella

Legenda: Qnr quotazione non rilevata, in questi casi si assume il valore più prossimo per caratteristiche tipologiche e per vicinanza

Commerciale

MICROZONE	C2 magazzini		C1 negozi		D8 centri commerciali		LOCALITA' DESCRIZIONE MICROZONA
	Valore minimo di mercato	Valore massimo di mercato	Valore minimo di mercato	Valore massimo di mercato	Valore minimo di mercato	Valore massimo di mercato	
	€/mq di superficie lorda	€/mq di superficie lorda	€/mq di superficie lorda	€/mq di superficie lorda	€/mq di superficie lorda	€/mq di superficie lorda	
1	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	stella - sbarcatello - la ciana - torre avvolto
2	800	1.100	1.950	2.800	1.750	2.500	porto ercole
3	Qnr	Qnr	2.000	2.900	Qnr	Qnr	peschiera - terrarossa - valle di prato - le piane
4	Qnr	Qnr	2.000	2.900	Qnr	Qnr	cala del pozzarello
5	800	1.100	2.000	2.900	1.800	2.500	lungomare a doria - vie laterali - zone interne
6	600	850	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	campono - zona industriale
7	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	punta nera - torre calvello -
	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	santa liberata - la soda
8	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	capo d'omo
	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	punta lividonia
	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	cala grande - argentarola - cala piccola - isola rossa - cannelle - mandrioli
9	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	zone extraurbane rurali interne - predicatore -
	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	torre argentiera
	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	la cacciarella

Legenda: Qnr quotazione non rilevata, in questi casi si assume il valore più prossimo per caratteristiche tipologiche e per vicinanza

Terziario

MICROZONE	A10		LOCALITA' DESCRIZIONE MICROZONA
	Valore minimo di mercato	Valore massimo di mercato	
		€/mq di superficie lorda	
1	Qnr	Qnr	stella - sbarcatello - la ciana - torre avvoltoire
2	1.500	2.150	porto ercole
3	1.600	2.300	peschiera - terrarossa - valle di prato - le piane
4	Qnr	Qnr	cala del pozzarello
5	1.700	2.450	lungomare a doria - vie laterali - zone interne
	Qnr	Qnr	campone - zona industriale
6	Qnr	Qnr	punta nera - torre calvello -
7	Qnr	Qnr	santa liberata - la soda
8	Qnr	Qnr	capo d'omo
	Qnr	Qnr	punta lividonia
	Qnr	Qnr	cala grande - argentatola - calea piccola - isola rossa - camelle - mandrioli
9	Qnr	Qnr	zone extraurbane rurali interne - predicatore -
	Qnr	Qnr	torre argentiera
	Qnr	Qnr	la cacciarella

Legenda: Qnr quotazione non rilevata, in questi casi si assume il valore più prossimo per caratteristiche tipologiche e per vicinanza

Produttivo					
MICROZONA	D7 capannoni tipici		C3 laboratori		LOCALITA' DESCRIZIONE MICROZONA
	Valore minimo di mercato	Valore massimo di mercato	Valore minimo di mercato	Valore massimo di mercato	
	€/mq di superficie lorda		€/mq di superficie lorda		
1	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	stella - sbarcatello - la ciana - torre avvolto
2	450	600	850	1.200	porto ercole
3	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	peschiera - terrarossa - valle di prato - le piane
4	Qnr	Qnr	2.000	2.900	cala del pozzarello
5	Qnr	Qnr	900	1.250	lungomare a doria - vie laterali - zone interne
	450	600	800	1.150	campono - zona industriale
6	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	punta nera - torre calvello -
7	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	santa liberata - la soda
8	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	capo d'omo
	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	punta lividonia
	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	cala grande - argentario - cala piccola - isola rossa - cannelle - mandrioli
9	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	zone extraurbane rurali interne - predicatore -
	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	torre argentera
	Qnr	Qnr	Qnr	Qnr	la cacciarella

Legenda: Qnr quotazione non rilevata, in questi casi si assume il valore più prossimo per caratteristiche tipologiche e per vicinanza

Allegato 2 - Tabelle riferite al costo di costruzione

Nuove costruzioni	
Residenziali	€ mq/superficie lorda
Magazzini - box - edifici rurali	684,00
Edifici residenziali ville e villini	1.710,00
Edifici residenziali abitazioni civili	1.161,00
Edifici residenziali abitazioni economiche e popolari	930,00
Commerciali	€ mq/superficie lorda
Magazzini	478,00 ¹
Negozi	478,00 ²
Centri commerciali	524,00
Terziario	€ mq/superficie lorda
Uffici	524,00
Produttivo	€ mq/superficie lorda
Capannoni tipici	520,00 ³
Laboratori	478,00 ⁴

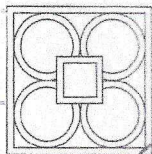
Ristrutturazioni e restauri	
Tipo di ristrutturazione e di restauro	€ mq/superficie lorda
leggera	405,00
media	807,00
pesante	1.173,00

Note esplicative

- a la "ristrutturazione pesante" cioè a densità di capitale, ha l'obiettivo di risanare integralmente o di restaurare completamente il manufatto edilizio mediante sostituzione e rifacimento degli elementi orizzontali (solai, pavimenti soffittature), rifacimento anche parziale degli elementi verticali esterni (murature di facciata, rivestimenti intonaci, tinteggiature) e degli elementi verticali interni (strutturali e non) con la creazione di locali per bagni e cucine, ed il rifacimento di tutti gli impianti;
- b la "ristrutturazione leggera", cioè a bassa densità di capitale, ha lo scopo di garantire una manutenzione di tipo straordinario mediante la sostituzione ed il rifacimento di alcuni elementi verticali interni (per la realizzazione di locali per bagno, cucina e di servizio), la sostituzione di alcuni elementi orizzontali interni non strutturali (pavimenti, soffittature, controsoffittature), il rifacimento di alcuni elementi verticali esterni non strutturali, il rifacimento totale o parziale delle coperture e la sostituzione di tutti gli impianti;
- c la "ristrutturazione media", ossia intermedia rispetto alle due classi limite suddette, in particolare interviene solo in parte sugli elementi che differenziano la ristrutturazione pesante da quella leggera (rappresentati dagli elementi verticali ed orizzontali strutturali).

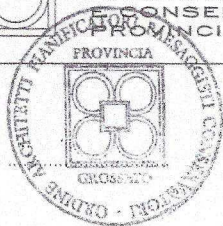
I costi sopra indicati sono stati desunti dalle Tabelle dell'Ordine degli architetti di Grosseto per l'anno 2009, che in estratto si riportano di seguito.

- ¹ Costo equiparato a stabilimenti industriali/artigianali con caratteristiche semplici.
- ² Costo equiparato a stabilimenti industriali/artigianali con caratteristiche semplici.
- ³ Costo medio per capannoni di altezza compresa tra da 0,00 ml a oltre 8,00 ml.
- ⁴ Costo equiparato a stabilimenti industriali/artigianali con caratteristiche semplici.



ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI
E CONSERVATORI DELLA
PROVINCIA DI GROSSETO

Prot. N.



Il. - - GEN. 2016

2016

**TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE E
RISTRUTTURAZIONE/RESTAURO DI MANUFATTI EDILIZI,
a valere per l'anno solare 2016**

da utilizzare come base di calcolo degli importi presunti dei lavori edili – al netto dell'I.V.A. - per la determinazione degli onorari professionali, di cui alla legge 143/1949, in mancanza di preventivo particolareggiato redatto dal Professionista.

(La tabella rimane in vigore fino al suo aggiornamento che verterà su base annuale)

(Variazione su base annua degli indici ISTAT dei prezzi al consumo del mese di Ottobre 2015 = 0,0%)

(La tabella rimane invariata rispetto a quella dell'anno 2014)

Delibera di adozione

**del Consiglio dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della
Provincia di Grosseto**

in data

3 Dicembre 2015

2.0.0 - RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI -

CATEGORIA DI LAVORO.....		€/mc. vuoto x pieno	€/mq. sup. utile (§)
=====			
2.1.1 -..Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo LEGGERO (**)	in edifici realizzati a partire dal 1960.....	.....	397,00
2.1.2 -..Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo MEDIO (**)	in edifici realizzati a partire dal 1960.....	.....	808,00
2.1.3 -..Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo PESANTE (**)	in edifici realizzati a partire dal 1960.....	.....	1.165,00
2.2.1 -..Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo LEGGERO (**)	in edifici realizzati in epoca precedente al 1960.....	.....	486,00
2.2.1 -..Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo MEDIO (**)	in edifici realizzati in epoca precedente al 1960.....	.....	951,00
2.2.1 -..Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo PESANTE (**)	in edifici realizzati in epoca precedente al 1960.....	.....	1.391,00

2.0.0 - RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI IN CENTRI STORICI -

CATEGORIA DI LAVORO.....		€/mc. vuoto x pieno	€/mq. sup. utile (§)
=====			
2.3.1 -..Restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo LEGGERO (**)	in edifici o parti di edifici con carattere storico o comunque ricompresi in centri storici anche minori, o in edifici non storici, ma ad essi assimilabili per la complessità dell'intervento edilizio di progetto e per le caratteristiche dell'edificio.....	.....	630,00
2.3.2 -..Restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo MEDIO (**)	in edifici o parti di edifici con carattere storico o comunque ricompresi in centri storici anche minori, o in edifici non storici, ma ad essi assimilabili per la complessità dell'intervento edilizio di progetto e per le caratteristiche dell'edificio.....	.....	1.239,00
2.3.3 -..Restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo PESANTE (**)	in edifici o parti di edifici con carattere storico o comunque ricompresi in centri storici anche minori, o in edifici non storici, ma ad essi assimilabili per la complessità dell'intervento edilizio di progetto e per le caratteristiche dell'edificio.....	.....	1.898,00

(**) Definizione di ristrutturazione (recupero) pesante, leggero e medio:

- a) la "ristrutturazione pesante", cioè ad alta densità di capitale, ha l'obiettivo di risanare integralmente o di restaurare completamente il manufatto edilizio mediante sostituzione e rifacimento degli elementi orizzontali (solai, pavimenti, soffittature), rifacimento anche parziale degli elementi verticali esterni (murature di facciata, rivestimenti intonaci, tinteggiature) e degli elementi verticali interni (strutturali e non) con la creazione di locali per bagni e cucine, ed il rifacimento di tutti gli impianti;
- b) la "ristrutturazione leggera", cioè a bassa densità di capitale, ha lo scopo di garantire una manutenzione di tipo straordinario mediante la sostituzione ed il rifacimento di alcuni elementi verticali interni (per la realizzazione di locali per bagno, cucina e di servizio), la sostituzione di alcuni elementi orizzontali interni non strutturali (pavimenti, soffittature, controsoffittature), il rifacimento di alcuni elementi verticali esterni non strutturali, il rifacimento totale o parziale delle coperture e la sostituzione di tutti gli impianti;
- c) la "ristrutturazione media", ossia intermedia rispetto alle due classi limite suddette, in particolare interviene solo in parte sugli elementi che differenziano la ristrutturazione pesante da quella leggera (rappresentati dagli elementi verticali ed orizzontali strutturali).

(§) La superficie utile, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo, deve essere computata considerando la sola superficie oggetto di intervento professionale al netto di murature esterne ed interne (compreso eventuali pilastri) e moltiplicando per 0,60 la superficie di eventuali terrazze, balconi, tenditoi, sottotetti.

I valori relativi alla cubatura a mc./v.p.p. e alla superficie utile (come sopra calcolati), che si riferiscono alle parti interrato vanno ridotti del 50%, mentre quelli che si riferiscono alle parti dei sottotetti vanno ridotti del 25%.

3/2016

1.0.0 - NUOVE COSTRUZIONI (solo strutture in cemento armato)

=====		
CATEGORIA DI LAVORO.....		
	€/mc. vuoto x pieno	€/mq. sup. utile.....
=====		
1.10.1 - Strutture intelaiate in cemento armato per le classi da 1.1.0 a 1.8.0 compreso fondazioni e muri a retta, misurate v.p.p. dal piano di spicco dei pilastri fino alla orditura media del tetto. STRUTTURE NORMALI (CAT. F).....	75,00 .....	.....
1.10.2 - Strutture intelaiate in cemento armato per le classi da 1.1.0 a 1.8.0 compreso fondazioni e muri a retta, misurate v.p.p. dal piano di spicco dei pilastri fino alla orditura media del tetto. STRUTTURE ANTISISMICHE (CAT. G)	89,00 .....	.....
1.10.3 - Strutture intelaiate in cemento armato di cui al punto 1.10.1 di edifici soggetti ad affollamento o pubblici.....	85,00 .....	.....
1.10.4 - Strutture intelaiate in cemento armato di cui al punto 1.10.2 di edifici soggetti ad affollamento o pubblici.....	101,00 .....	.....
1.10.5 - Strutture intelaiate in cemento armato per le classi da 1.9.1 a 1.9.3 compreso fondazioni e muri a retta, misurate a metro quadrato di superficie utile STRUTTURE NORMALI (CAT. F) - PER OGNI PIANO	162,00 .....	.....
1.10.6 - Strutture intelaiate in cemento armato per le classi da 1.9.1 a 1.9.3 compreso fondazioni e muri a retta, misurate a metro quadrato di superficie utile STRUTTURE ANTISISMICHE (CAT. G) - PER OGNI PIANO	174,00 .....	.....
1.10.7 - Strutture intelaiate in cemento armato di cui al punto 1.10.5 di edifici soggetti ad affollamento o pubblici - PER OGNI PIANO	174,00 .....	.....
1.10.8 - Strutture intelaiate in cemento armato di cui al punto 1.10.6 di edifici soggetti ad affollamento o pubblici - PER OGNI PIANO	193,00 .....	.....

La **cubatura a mc./v.p.p.**, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo per le classi da 1.10.1 a 1.10.4, deve essere computata considerando il solo volume lordo racchiuso completamente da pareti (a partire dal piano più basso, anche se interrato, fino alla linea mediana compresa tra la linea di gronda e la linea di colmo delle coperture) escludendo dal calcolo i porticati aperti, i balconi e le verande.

La **superficie utile**, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo per le classi da 1.10.5 a 1.10.8, deve essere computata considerando la superficie al netto di murature esterne ed interne (compreso pilastri) e moltiplicando per 0,60 la superficie di eventuali terrazze e sottotetti.

Per le **nuove costruzioni** con cubatura (mc./v.p.p.), **inferiore a 1000 mc.**, i prezzi di riferimento dovranno essere incrementati del 10%.

Per le **nuove costruzioni** con cubatura (mc./v.p.p.), **superiore a 3000 mc.**, i prezzi di riferimento dovranno essere diminuiti del 10%.

Inoltre per le **nuove costruzioni** che si sviluppano solo al **piano terreno** (compreso quelle che prevedono locali interrati), i prezzi di riferimento dovranno essere ulteriormente incrementati del 10%.

I **valori relativi alla cubatura a mc./v.p.p. e alla superficie utile (come sopra calcolati)**, che si riferiscono alle parti **interrate vanno ridotti del 50%**, mentre quelli che si riferiscono alle parti dei **sottotetti vanno ridotti del 25%**.

(*) Qualora gli edifici industriali/artigianali siano provvisti di palazzina per appartamento/i, e qualora gli edifici industriali o commerciali siano provvisti di palazzina uffici, esse saranno conteggiate a parte secondo le classi da 1.10.1 a 1.10.4.

2/2016

2

IMPORTI MINIMI DEI COSTI DI COSTRUZIONE

1.0.0 - NUOVE COSTRUZIONI -

=====		
===		
CATEGORIA DI LAVORO	€/mc. vuoto x pieno	€/mq. sup. utile
=====		
===		
1.1.0 - .. Edifici di cui alla categoria I classe A -	247,00 .....	.....
1.2.0 - .. Edifici residenziali di tipo medio e/o economico	338,00 .....	.....
1.3.0 - .. Edifici residenziali signorili, ville e villini semplici	423,00 .....	.....
1.4.0 - .. Alberghi, case di riposo, edifici commerciali importanti, edifici direzionali	571,00 .....	.....
1.5.0 - .. Ospedali, cliniche e case di cura	621,00 .....	.....
1.6.0 - .. Scuole dell'obbligo	338,00 .....	.....
1.7.0 - .. Scuole superiori/professionali	459,00 .....	.....
1.8.0 - .. Ville e abitazioni di lusso	621,00 .....	.....
1.9.1 - .. Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) FINO A 6 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO .....	.....	522,00
1.9.2 - .. Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) OLTRE 6 ML. E FINO A 8 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO ..	.....	571,00
1.9.3 - .. Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) OLTRE 8 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO .....	.....	607,00

La **cubatura a mc./v.p.p.**, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo per le classi da 1.1.0. a 1.8.0., deve essere computata considerando il solo volume lordo racchiuso completamente da pareti (a partire dal piano più basso, anche se interrato, fino alla linea mediana compresa tra la linea di gronda e la linea di colmo delle coperture) escludendo dal calcolo i porticati aperti, i balconi e le verande.

La **superficie utile**, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo per le classi da 1.9.1. a 1.9.3. deve essere computata considerando la superficie al netto di murature esterne ed interne (compreso pilastri) e moltiplicando per 0,60 la superficie di eventuali terrazze e sottotetti.

Per le **nuove costruzioni** con cubatura (mc./v.p.p.), **inferiore a 1000 mc.**, i prezzi di riferimento dovranno essere incrementati del 10%.

Per le **nuove costruzioni** con cubatura (mc./v.p.p.), **superiore a 3000 mc.**, i prezzi di riferimento dovranno essere diminuiti del 10%.

Inoltre per le **nuove costruzioni** che si sviluppano solo al **piano terreno** (compreso quelle che prevedono locali interrati), i prezzi di riferimento dovranno essere ulteriormente incrementati del 10%.

I **valori relativi alla cubatura a mc./v.p.p. e alla superficie utile** (come sopra calcolati), che si riferiscono alle **parti interrate** vanno ridotti del 50%, mentre quelli che si riferiscono alle **parti dei sottotetti** vanno ridotti del 25%.

(*) Qualora gli edifici industriali/artigianali siano provvisti di palazzina per appartamento/i, essa sarà conteggiata a parte secondo il punto 1.2.0. -

(*) Qualora gli edifici industriali o commerciali siano provvisti di palazzina uffici, essa sarà conteggiata a parte secondo il punto 1.4.0. -

1/2016

1

VIA TRIPOLI, 159 - 58100 GROSSETO
TEL. 0564.23045 - FAX 0564.23126
C F - 9 2 0 0 6 1 7 0 5 3 1