



Comune di Lazise

Provincia di Verona

**ALLEGATO (B) AL REGOLAMENTO EDILIZIO
DISCIPLINA DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE
PREVISTE DAL D.P.R. 380/2001 E DAL D.LGS 42/04**

Sommario

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE	3
ART. 2 – PRECISAZIONI	3
ART. 3- AUMENTO DI VALORE VENALE DELL’IMMOBILE	3
VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO-(VUR):	4
COEFFICIENTE DI RETTIFICA- (CR):	4
SUPERFICIE CONVENZIONALE-(SC):	5
ART. 4- DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PER INTERVENTI “SANABILI”, IN DIFFORMITA’ O IN ASSENZA DI SCIA (ART. 37 COMMA 4 D.P.R. N. 380/2001)	6
ART. 5- DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PER INTERVENTI IN DIFFORMITA’ O IN ASSENZA DI SCIA (ART. 37, COMMA 1 DEL D.P.R. 380/2001)	6
ART. 6- DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE AMMINISTRATIVA PECUNIARIA PER INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO SU IMMOBILI COMUNQUE VINCOLATI (ART. 37 COMMA 2 D.P.R. N. 380/2001).	6
ART. 7- DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE AMMINISTRATIVA PECUNIARIA PER INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO SU IMMOBILI ANCHE NON VINCOLATI COMPRESI NELLE ZONE A-CENTRO STORICO (ART. 37 COMMA 3 D.P.R. N. 380/2001)	7
ART. 8- DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE AMMINISTRATIVA PECUNIARIA PER L’INOTTEMPERANZA ALL’ORDINE DI DEMOLIZIONE DI OPERE ABUSIVE (ARTICOLO 31, COMMA 4-BIS DPR 380/2001).	7
ART. 9- DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O IN TOTALE DIFFORMITÀ- IMMOBILI VINCOLATI O NON VINCOLATI RICADENTI IN ZONA A-CENTRO STORICO (ART. 33, COMMA 4 DPR 380/2001)	8
ART. 10- SANZIONE AMMINISTRATIVA PECUNIARIA PREVISTA PER LA MANCATA PRESENTAZIONE DELLA CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA’ (ART. 24, COMMA 3 D.P.R. N. 380/2001)	8
Art. 11 ABUSI PAESAGGISTICI- BENI CULTURALI AMBIENTALI (D. Lgs. 42/2004):	8
Art. 12 - Sanzioni forfetarie per abusi paesaggistici ed edilizi minori	10
Art. 13- MODALITA’ DI PAGAMENTO	12

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente regolamento ha ad oggetto ed introduce, in ossequio ai principi di equità, parità di trattamento, trasparenza e pubblicità dell'azione amministrativa, criteri e modalità di valutazione delle sanzioni amministrative *pecuniarie* previste dal D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. recante "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" di competenza comunale, in forza delle previsioni dell'articolo 27 comma 1 D.P.R. 380/2001, in particolare, delle sanzioni amministrative pecuniarie irrogabili per:

- a. interventi in assenza o in difformità della Segnalazione certificata di inizio attività edilizia (rif. articolo 37 D.P.R. 380/2001);
- b. inottemperanza all'ingiunzione di demolizione di opere abusive (rif. Articolo 31 comma 4 bis D.P.R. 380/2001);
- c. interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità immobili vincolati o non vincolati ricadenti in zona A - centro storico (rif. Articolo 33, comma 4 D.P.R. 380/2001)
- d. la mancata richiesta di agibilità o presentazione della segnalazione certificata di agibilità (rif. Articolo 24 D.P.R. 380/2001).

2. Il presente regolamento definisce inoltre le modalità di calcolo dell'aumento di valore venale dell'immobile ai fini della quantificazione, in particolare, della sanzione amministrativa pecuniaria irrogabile per interventi in assenza o in difformità della Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia.

ART. 2 - PRECISAZIONI

1. In caso di accertata pluralità di innovazioni realizzate, senza titolo o in difformità dal titolo edilizio, anche in periodi temporali diversi, nella stessa unità immobiliare, sulla base del principio giurisprudenziale della "*unitarietà dell'intervento edilizio*", troverà applicazione la sanzione amministrativa prevista per l'intervento complessivamente considerato; analogamente, nel caso di abusiva realizzazione di opere - anche diversamente qualificabili, se singolarmente considerate - in un unico edificio, in fase di costruzione o in esecuzione di un unico progetto, l'intervento sarà considerato unitariamente, con conseguente irrogazione della sanzione amministrativa prevista dalla Legge per tale fattispecie.

2. Il provvedimento di irrogazione delle sanzioni amministrative pecuniarie assegna ai responsabili il termine massimo di 90 giorni dalla notificazione, per il pagamento; nello stesso vengono altresì indicate le modalità di versamento delle sanzioni ingiunte e delle spese connesse.

3. Trascorsi infruttuosamente i termini assegnati, è disposto, secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate del Comune, il recupero delle somme ingiunte, maggiorate delle spese e degli interessi legali calcolati sulla sorte-sanzione, decorrenti dal giorno successivo alla scadenza del termine previsto per il pagamento fino al giorno della consegna degli atti all'agente della riscossione, salvo che Legge, anche sopravvenuta, disponga diversamente.

4. I costi e le spese per notificazioni, per valutazioni tecnico-estimative, sostenute o richieste dal Comune in forza delle previsioni del presente Regolamento, sono a carico degli istanti e/o responsabili degli interventi edilizi considerati.

5. Le formule matematiche, gli *importi*, i termini, le denominazioni, indicati nel presente atto, si intendono aggiornati automaticamente alle correlate modifiche normative delle norme di riferimento sopravvenute, in particolare e compresa, la misura edittale della sanzione corrispondente all'illecito amministrativo edilizio considerato.

6. Tutti gli importi derivanti dalle operazioni di calcolo contenute nel presente regolamento, si intendono arrotondati, in eccesso (se il terzo decimale sia uguale o superiore a 5) o in difetto (se il terzo decimale sia inferiore o uguale a 4) alla seconda cifra decimale dopo la virgola.

ART. 3- AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

1. L'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere abusive, è determinato come differenza tra il valore venale attuale dell'immobile, a seguito della esecuzione delle opere abusive (VA), ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere stesse (VP), con riferimento all'accertamento dell'esecuzione delle opere. Il valore venale di un immobile è il valore teorico che lo stesso ha in un mercato di riferimento ideale, individuato attraverso un processo di stima, depurato

dal costo di costruzione o di realizzazione degli interventi.

2. Per gli interventi realizzati in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia, vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, l'aumento di valore dell'immobile, viene valutato dall'Agenzia delle Entrate competente territorialmente (rif. Articolo 37 comma 4 D.P.R. n. 380/2001). Per gli altri interventi e nei casi in cui la valutazione non sia effettuata dall'Agenzia delle Entrate, l'aumento di valore dell'immobile viene determinato sulla base di parametri finalizzati ad un'equa graduazione dell'importo della sanzione in funzione dell'esecuzione delle opere "abusive" e l'Aumento di Valore Venale (AVV) è assunto come prodotto del Valore Unitario di Riferimento (VUR) per la Superficie Convenzionale (SC) interessata dall'intervento, secondo la seguente formula matematica esemplificativa:

$$AVV = VUR \times SC$$

Dove:

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO-(VUR):

- a) Il valore unitario di riferimento (VUR) è il prodotto del *Valore di Mercato Medio* per il coefficiente di rettifica (CR)- (VMM X CR).
- b) il *Valore di Mercato Medio* (VMM) è desunto dalla banca dati dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" (banca dati articolata in base all'ubicazione dell'immobile sul territorio comunale, alla destinazione d'uso, allo stato di conservazione ed alla tipologia edilizia) resa disponibile in rete dall'Agenzia del Territorio, applicando i dati disponibili più vicini temporalmente alla valutazione, ed è assunto come media matematica tra il valore massimo e minimo di riferimento.
- c) La categoria catastale di riferimento è quella dell'ultimo aggiornamento presso il N.C.E.U. in conseguenza degli interventi eseguiti, anche se essi non comportano, di norma, una modificazione della rappresentazione grafica né delle parti comuni, né delle singole unità immobiliari. In caso di incremento della loro redditività, deve essere prodotto da parte dei soggetti interessati, un atto di aggiornamento catastale ai sensi dell'articolo 1, comma 336, della Legge 311/2004 e ss.mm.ii.

COEFFICIENTE DI RETTIFICA- (CR):

- d) Il coefficiente di rettifica (CR) è il coefficiente che deve essere applicato al Valore di Mercato Medio tratto dalla banca dati dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare", in funzione della tipologia di intervento eseguito.
- e) Il coefficiente di rettifica (CR) viene graduato, in misura *decrecente*, in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore che si assume, per definire l'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile in relazione all'opera "abusiva" considerata.
- f) I coefficienti di rettifica sono i seguenti:
 - ✓ per Nuova Edificazione e gli interventi di Ristrutturazione edilizia (art. 10, comma 1 lettera c) DPR 380/2001- che prevedano di trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Che comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Che comprendano altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Interventi su immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria; per tutti questi interventi si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 10% (CR=0,9);
 - ✓ agli interventi di Ristrutturazione-demolizione con ricostruzione del fabbricato con la stessa volumetria sagoma e sedime, posti fuori dal perimetro dei centri storici e/o nuclei rurali e

contestualmente non interessati dal Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, *comprensiva* di accorpamento o divisione di unità e/o variazione di destinazione d'uso, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 20% (CR=0,8);

- ✓ agli interventi di Ristrutturazione-demolizione con ricostruzione del fabbricato con la stessa volumetria sagoma e sedime, posti fuori dal perimetro dei centri storici e/o nuclei rurali e contestualmente non interessati dal Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, *in assenza* di accorpamento o divisione di unità e/o variazione di destinazione d'uso, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 40% (CR=0,6);
- ✓ agli interventi di Ristrutturazione edilizia c.d. leggera, modesti, che riguardino interventi su pertinenze, vani tecnici e/o volumi secondari, *comprensiva* di interventi di accorpamento, divisione e/o variazione di destinazione d'uso, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 60% (CR=0,4);
- ✓ agli interventi di Ristrutturazione edilizia c.d. leggera, modesti, che riguardino interventi su pertinenze, vani tecnici e/o volumi secondari, *in assenza* di interventi di accorpamento, divisione e/o variazione di destinazione d'uso, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 70% (CR=0,3);
- ✓ al Restauro e Risanamento Conservativo si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 80% (CR=0,2);
- ✓ alla Manutenzione Straordinaria si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 90% (CR=0,1).

SUPERFICIE CONVENZIONALE-(SC):

- g) La superficie convenzionale (SC) è quella dell'intera unità immobiliare o, in caso di interventi parziali, della porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di procedimento sanzionatorio, determinata in analogia con quanto previsto dall'articolo 13 della Legge 392/1978 sull'equo canone, ma valida anche per gli immobili non adibiti ad uso abitazione, sommando i seguenti elementi:
 - a. il 100% per l'intera superficie dell'unità immobiliare;
 - b. il 50% della superficie delle autorimesse singole;
 - c. il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
 - d. il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
 - e. il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo;
 - f. il 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.
- h) E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a m. 1.70.
- i) Le superfici di cui alle superiori lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.
- j) L'elemento di cui alla superiore lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).
- k) Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:
 - ✓ 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a mq. 70;
 - ✓ 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra mq. 46 e mq. 70;
 - ✓ 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

INTERVENTI NON VALUTABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE O VOLUME: nei casi in cui non sia possibile determinare l'aumento di valore venale, applicando i criteri previsti nel presente regolamento, in particolare, per interventi non valutabili in termini di superficie o volume, non determinabili mediante interpolazione dell'intervento con le tipologie e casi contemplati dall'art. 12 del presente regolamento, si provvederà con atto motivato del responsabile del servizio, in ogni caso, all'irrogazione di sanzione in misura non inferiore al minimo edittale previsto dalla Legge di riferimento.

ART. 4- DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PER INTERVENTI "SANABILI", IN DIFFORMITA' O IN ASSENZA DI SCIA (ART. 37 COMMA 4 D.P.R. N. 380/2001)

1. La sanzione amministrativa pecuniaria, compresa tra il massimo ed il minimo edittale (*Massimo edittale Euro 5.164,00 – Minimo edittale Euro 516,00*) di cui all'articolo 37, comma 4 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., per interventi edilizi, in assenza o in difformità della SCIA, *conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda*, viene parametrata all'aumento di valore venale (AVV) prodotto dall'immobile a seguito degli interventi edilizi in assenza o difformità della SCIA, e quantificata come segue:

a. la sanzione pecuniaria edittale minima è stabilita e applicata (in €. 516,00) con AVV minore ad €. 2.500,00;

b. la sanzione pecuniaria edittale massima è stabilita ed applicata (in €. 5.164,00) con AVV maggiore ad €. 35.000,00.

c. per AVV compresi tra i suddetti importi-limite, la sanzione pecuniaria tra il minimo e massimo edittale di riferimento sarà determinata applicando la seguente formula matematica:

$[(AVV - 2.500,00) \times (Massimo\ edittale\ Euro\ 5.164,00 - Minimo\ edittale\ Euro\ 516,00) / (35.000,00 - 2.500,00)] + Minimo\ edittale\ Euro\ 516,00.$

2. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 37, comma 5 DPR n. 380/2001, pertanto, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata, quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma corrispondente *al minimo edittale previsto ai sensi di Legge (Euro 516 euro in misura fissa)*.

3. I costi per valutazioni tecnico-estimative e connesse, afferenti al procedimento di quantificazione della sanzione di cui al presente articolo, sono posti a carico degli istanti e/o responsabili degli interventi stessi, anche sotto forma di rimborso di costi anticipati dall'Amministrazione comunale all'Agenzia delle Entrate, da rifondere al Comune, prima del rilascio o dell'ammissione della sanatoria.

ART. 5- DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PER INTERVENTI IN DIFFORMITA' O IN ASSENZA DI SCIA (ART. 37, COMMA 1 DEL D.P.R. 380/2001)

1. La sanzione amministrativa pecuniaria per interventi edilizi posti in essere in difformità o in assenza di SCIA, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 37, comma 1, D.P.R. n. 380/2001, è determinata in misura pari al *doppio dell'aumento del valore venale (2XAVV)* dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi abusivi- Aumento (AVV) determinato ai sensi dell'articolo 3 del presente regolamento- e calcolata secondo la seguente formula matematica esemplificativa:

SANZIONE= 2 X AVV

dove

$AVV = [(VMM \times CR) \times SC]$

ed irrogata in misura comunque pari *al minimo edittale previsto dalla Legge* anche per risultati pari a zero o inferiori *al minimo edittale (€ 516,00 e ss.mm. Ed ii.)*.

2. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 37 comma 5 D.P.R. n. 380/2001, pertanto, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma corrispondente *al minimo edittale di Legge (€ 516,00 in misura fissa)*.

ART. 6- DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE AMMINISTRATIVA PECUNIARIA PER INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO SU IMMOBILI COMUNQUE VINCOLATI (ART. 37 COMMA 2 D.P.R. N. 380/2001).

1. La sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'articolo 37, comma, 2 D.P.R. 380/2001, per interventi di restauro e di risanamento conservativo, posti in essere in assenza o in difformità di SCIA, su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, viene quantificata in relazione all'aumento di valore assunto dall'immobile a seguito degli interventi abusivi, come valutato ai sensi dell'articolo 3 del presente regolamento, assumendo e stabilendo che:

a. la sanzione pecuniaria edittale minima è stabilita e applicata (in €. 516,00) con AVV minore ad €. 2.500,00;

b. la sanzione pecuniaria edittale massima è stabilita ed applicata (in €.10.329,00) con AVV maggiore ad €.

35.000,00.

c. per interventi determinanti AVV compreso tra i suddetti importi-limite, la sanzione pecuniaria tra il minimo e massimo edittale di riferimento è determinata applicando la seguente formula matematica:

$$[(AVV - 2.500,00) \times (\text{Massimo edittale di Legge Euro } 10.329,00 - \text{Minimo edittale di Legge Euro } 516,00)] / (35.000,00 - 2.500,00) + \text{minimo edittale di Legge Euro } 516,00.$$

ART. 7- DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE AMMINISTRATIVA PECUNIARIA PER INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO SU IMMOBILI ANCHE NON VINCOLATI COMPRESI NELLE ZONE A-CENTRO STORICO (ART. 37 COMMA 3 D.P.R. N. 380/2001)

1. Per interventi di *restauro e di risanamento conservativo* (rif. Articolo 3 comma 1 lettera c) D.P.R. 380/2001,) posti in essere, in assenza o in difformità di SCIA, su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968 (es: Centro Storico), è richiesto alla Soprintendenza apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria.

2. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, in ogni caso, nei termini massimi previsti per Legge, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria amministrativa (da € 516,00 ad € 10.329,00-rif. Art. 37, comma 2 D.P.R 380/2001).

3. Se l'autorità preposta alla tutela del vincolo non esprime il parere di competenza nei termini previsti dalla Legge, il Dirigente comunale responsabile del procedimento, provvede autonomamente, ordinando la restituzione in pristino o irrogando una sanzione amministrativa pecuniaria, in misura pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile definito in conformità dell'articolo 3 e dell'articolo 5 dei presenti criteri.

ART. 8- DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE AMMINISTRATIVA PECUNIARIA PER L'INOTTEMPERANZA ALL'ORDINE DI DEMOLIZIONE DI OPERE ABUSIVE (ARTICOLO 31, COMMA 4-BIS DPR 380/2001).

1. La sanzione amministrativa pecuniaria per inottemperanza all'ordine di demolizione di opere abusive di cui all'articolo 31 comma 4 bis del DPR 380/2001, viene graduata, sotto il profilo della gravità del fatto, in ragione della entità e consistenza dell'abuso commesso e *non rimosso*, come di seguito determinato:

- a. gli interventi abusivi che *non* hanno generato aumento di superficie e/o di volume (es: movimenti di terra, recinzioni ecc. ..), oppure determinati un incremento/realizzazione di volumetria abusiva fino a 30 mc, e/o, in assenza di incremento volumetrico, un incremento-realizzazione di superficie abusiva fino a 10 mq, sono assoggettati alla sanzione amministrativa pecuniaria nella misura minima edittale (Euro 2.000,00);
- b. gli interventi abusivi comportanti incremento o realizzazione di volumetria abusiva superiore ai mc 600, o in assenza di volumetria, comportanti un incremento-realizzazione di superficie abusiva superiore a mq. 200, saranno assoggettati alla sanzione amministrativa pecuniaria nella misura massima edittale prevista (euro 20.000,00);

c. gli interventi compresi nei *limiti* (a.-b.) sopra indicati, comporteranno l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria tra il minimo e massimo edittale di riferimento, secondo la seguente formula matematica:

$$[(\text{mc volume abusivo} - 30\text{mc}) \times (20.000,00 - 2.000,00) / (600 \text{ mc} - 30\text{mc})] + 2.000,00 \text{ (in assenza di volumetria apprezzabile-alternativa)}$$

$$[(\text{mq superficie abusiva} - 10\text{mq}) \times (20.000,00 - 2.000,00) / (200 \text{ mq} - 10\text{mq})] + 2.000,00$$

2. In presenza di interventi abusivi posti in essere su aree e sugli edifici meglio indicati all'articolo 27, comma 2 DPR 380/2001, comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è prevista l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria nella misura massima edittale prevista dall'articolo 31 dpr 380/2001.

ART. 9- DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O IN TOTALE DIFFORMITÀ-IMMOBILI VINCOLATI O NON VINCOLATI RICADENTI IN ZONA A-CENTRO STORICO (ART. 33, COMMA 4 DPR 380/2001)

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 33, comma 1 e 2, D.P.R. n. 380/2001, nei procedimenti sanzionatori riguardanti interventi di *ristrutturazione edilizia*, in assenza o in difformità del permesso di costruire, su immobili vincolati o anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, qualora il dirigente o il responsabile dell'ufficio, avendo richiesto all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali l'apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria, non consegua il parere entro novanta giorni dalla richiesta, provvede autonomamente.

2. Ove si debba procedere alla determinazione della sanzione amministrativa pecuniaria per detti interventi, in forza delle previsioni dell'articolo 33, comma 4, D.P.R. 380/2001 e, per rinvio, nei limiti edittali di cui all'articolo 33, comma 3, D.P.R. n. 380/2001, assume quale parametro di riferimento per la valutazione della sanzione amministrativa pecuniaria, l'aumento di valore (AVV) determinato ai sensi dell'articolo 3 del presente regolamento, ed il seguente criterio di determinazione:

a. la sanzione pecuniaria edittale minima è stabilita e applicata (in €. 516,00) con AVV minore ad €. 2.500,00;

b. la sanzione pecuniaria edittale massima è stabilita ed applicata (in €. 5.164,00) con AVV maggiore ad €. 35.000,00.

c. per AVV compresi tra i suddetti importi-limite, la sanzione pecuniaria sarà determinata entro i corrispondenti limiti edittali, applicando la seguente formula matematica:

$$[(AVV - 2.500,00) \times (Massimo edittale Euro 5.164,00 - Minimo edittale Euro 516,00) / (35.000,00 - 2.500,00)] + Minimo edittale Euro 516,00.$$

ART. 10- SANZIONE AMMINISTRATIVA PECUNIARIA PREVISTA PER LA MANCATA PRESENTAZIONE DELLA CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ' (ART. 24, COMMA 3 D.P.R. N. 380/2001)

1. La mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità, nei casi e nei termini previsti dalla Legge, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista all'articolo 24 DPR 380/2001 e ss.mm.ii. tra il minimo ed il massimo edittale ivi stabiliti.

2. La sanzione verrà quantificata, in ragione della gravità del fatto-ritardo, acclarato all'atto dell'accertamento della infrazione, computato a far data dal giorno successivo alla scadenza del termine legale per la presentazione della SCIA (*15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori+ritardo*).

3. Qualora non sia pervenuta separata comunicazione di ultimazione delle opere, si considera quale data di riferimento per il calcolo dei giorni di ritardo, la data di ultimazione contenuta nella dichiarazione di conformità o il termine massimo per la conclusione delle opere rilevabile dal fascicolo edilizio degli ultimi interventi posti in essere, richiedenti la presentazione della SCA.

4. la sanzione amministrativa da commisurare per mancata e/o ritardata presentazione della SCIA agibilità è stata determinata con deliberazione di Giunta comunale n. 186 del 23.10.2014 nel seguente modo:

N.	Periodo di ritardo di presentazione della SCIA	Importo sanzione
1	Fino a 30gg di ritardo	€ 77,00
2	Da giorni 31 fino a giorni 180	€ 200,00
3	Dopo i 180 giorni	€ 464,00

Art. 11 ABUSI PAESAGGISTICI- BENI CULTURALI AMBIENTALI (D. Lgs. 42/2004):

La demolizione e remissione in pristino dello stato dei luoghi è la sanzione principale che si deve applicare in ogni caso di abuso commesso in zone paesaggistiche o su beni tutelati, salvo in casi tassativamente indicati dall'art.181, comma 1 ter del Decreto Legislativo n. 42/2004 (di seguito Codice) ai quali si applicano le sanzioni come determinate dalla presente disciplina.

Ai sensi dell'art.149 del Codice, le sanzioni previste dalla presente disciplina non si applicano ai seguenti

interventi, per i quali non è comunque richiesta l'autorizzazione paesaggistica prescritta dagli articoli 146, 147 e 159 del medesimo Codice:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- c) taglio colturale, forestazione, riforestazione, opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 42/04, purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

In attuazione della disciplina di cui al punto precedente non si applicano le sanzioni di cui agli artt. 167 e 181 del Codice e all'art. 1, c.37, lettera b) della L. 308/04 anche alle seguenti fattispecie:

- d) interventi che non comportano modifiche esterne, nonché i progetti degli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici (si considerano tali, tra le altre, le modifiche da eseguirsi su pareti che, seppur esterne, prospettino su spazi scoperti interni all'edificio, od al complesso immobiliare, quali chiostrini, cortili, chiostrine e simili).

11.1 - Interventi privi di titolo abilitativo o in difformità, ritenuti incompatibili con i valori paesaggistici che gravano sull'area.

Nel caso in cui la Commissione Comunale per il Paesaggio o la Soprintendenza, abbiano ritenuto gli interventi realizzati assolutamente incompatibili con i valori paesaggistici che gravano sull'area o sull'immobile vincolato, l'Ufficio competente trasmette al responsabile dell'abuso i pareri della Commissione Comunale per il Paesaggio, ove attivata, o della Soprintendenza, ai fini della partecipazione al procedimento prevista dalla L. 241/90.

Nell'ambito del procedimento di partecipazione il responsabile dell'abuso può proporre eventuali interventi di adeguamento purché non riguardino elementi sostanziali dell'intervento realizzato. Nel caso in cui tali proposte siano ritenute idonee ad eliminare gli elementi di contrasto rilevati, l'Ufficio predispone apposita ordinanza assegnando un congruo termine per eseguire i lavori di adeguamento e, laddove questi siano stati eseguiti, si applicheranno le sanzioni previste dal successivo articolo 12.

Laddove le memorie o l'ulteriore documentazione presentata non portino elementi innovativi e non sia possibile rendere gli interventi eseguiti in assenza di autorizzazione compatibili con il vincolo ambientale mediante interventi di adeguamento che non riguardino comunque elementi sostanziali dell'intervento realizzato, si dovrà procedere alla demolizione coattiva secondo i disposti dell'art. 167, c. 3 del Codice.

11.2 - Interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in difformità, che la Commissione Comunale per il Paesaggio e la Soprintendenza ha ritenuto compatibili con la disciplina ambientale che grava sull'area.

Al fine di determinare il maggior valore fra il danno ambientale e il maggior profitto conseguito con l'abuso, e a garanzia dell'equa applicazione della norma di carattere sanzionatorio (art. 167 del Codice), si espone di seguito il procedimento da seguire nonché le modalità alle quali ci si deve attenere per pervenire alla determinazione della sanzione pecuniaria paesaggistica da comminare. Per i soli interventi minori indicati all'art. 12 seguente, l'Ufficio competente applicherà una sanzione forfetaria.

11.3- Stima del Maggior profitto conseguito (S)

Il maggior profitto conseguito (S) è stimato sulla base dell'incremento del Valore Venale (Ivv) determinato con le modalità di cui all'art. 3 del presente regolamento.

11.4 - Danno ambientale

11.4.1 – Stima del danno ambientale (Da)

Il danno ambientale (Da) è determinato moltiplicando l'importo di Incremento del Valore Venale (Ivv) e come sopra determinato, per i coefficienti sotto riportati, in relazione alla zona di intervento in cui ricade l'abuso. $Da = IVV \times Cdm$ Ove Cdm rappresenta il coefficiente correttivo da applicare in relazione alla zona nella quale ricade l'opera abusiva.

11.4.2 - Coefficienti correttivi per il calcolo del danno ambientale (Cdm)

Qualora l'intervento abusivo in zona vincolata ai sensi del Codice, interessi anche altre tipologie di tutela o

aree di sensibilità ambientale (di livello comunitario, regionale, provinciale, comunale, ecc.), saranno applicati i seguenti coefficienti correttivi:

N.	Altre tipologie di tutela	Coefficiente Correttivo
1	Aree SIC e ZPS	2,5
2	Area Boscata	1,5
3	Fasce di rispetto fluviale	1.2
4	Fascia di rispetto lacuale	1.8
5	Centro storico e con visuali	2
6	Aree sensibili individuate dal PAT (invarianti, zone di ammortizzazione transazione ecc..)	1,3

In caso di compresenza di più tipologie fra quelle sopra indicate, si applica il valore più elevato fra i coefficienti con incremento di 0,1 per ogni singola tipologia presente oltre la prima. Il risultato rappresenta l'indennità pecuniaria (sanzione) da comminare nella fattispecie di cui all'art. 12.

Art. 12 - Sanzioni forfetarie per abusi paesaggistici ed edilizi minori

12.1 – Sanzioni pecuniarie forfetarie per abusi minori su beni vincolati

Per le seguenti opere abusivamente realizzate su beni vincolati o ricadenti in zone vincolate, purché rientranti fra quelle di cui al comma 1 ter dell'art. 181 del D. Lgs. 308/04, abbiano acquisito la compatibilità ambientale e siano ammesse ora, e lo siano state allora, ovvero qualora la Soprintendenza giudicasse più dannoso, sotto il profilo ambientale, il ripristino rispetto al mantenimento dell'intervento abusivamente realizzato: per abusi riguardanti:

- a. Realizzazione recinzione (esclusi accessi carrai/pedonali) di altezza massima pari a 2,00 m.
€ 516,00 fino a 5 m. €/m 80,00 per ogni metro lineare oltre i 5 m.
 - b. Realizzazione di accessi pedonali/carrai sia su recinzione esistente già legittimata sia su recinzione di nuova formazione.
 - c. **€ 516,00 per ogni accesso pedonale. € 1.000,00 per ogni accesso carraio**
 - d. Realizzazione di canna fumaria per singola unità abitativa.
€ 516,00 fino a 3,50 m. €/m 150,00 per ogni metro lineare oltre i 3,50 m.
 - e. Gradini esterni massimo 60 cm di dislivello (realizzazione, modifica, eliminazione).
€ 516,00
 - f. Platea in cls.
€ 516,00 fino a 7 m². €/m² 70,00 per ogni metro quadrato oltre i 7 m².
 - g. Scala esterna purché non costituisca elemento urbanistico.
€ 1.500.
 - h. Installazione di scala o trasformazione di finestra in portafinestra che permetta l'accesso ad una terrazza/lastrico solare che diventa praticabile.
Superficie terrazza da raggugliare ai sensi del D.P.R. 138/98 moltiplicata per il valore medio riportato per la zona OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate. (1) (vedi precedenti punti 11.2-11.3-11.4).
 - i. Realizzazione passerella in legno con dimensioni fino a ml. 3,50 di lunghezza e ml. 0,50 di larghezza e sostenuta con pali di fondazione disposti su unica fila.
€/m 1.100,00.
 - j. Tombinamento di fossato fino a una lunghezza di ml. 20,00 e tubazione del diametro interno fino a 150 cm
€/m 520,00.
- Riporto di terreno (esclusi i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività

agricola, le pratiche agro-silvopastorali e gli interventi su impianti idraulici agrari).
€/m³ 10,00.

- k. per uso di infissi di foggia e materiale diverso da quello prescritto.
€. 516,00+5%/infisso, per tutti gli edifici ricadenti al di fuori dai centri storici.
- l. per uso di solai/scale di materiale diverso da quello prescritto.
€. 516,00+5%/mq.
- m. per uso di pavimentazioni esterne diverse da prescritto.
€. 516,00+5%/mq.
- n. per uso di manto di copertura diverso da prescritto.
€. 516,00+5%/mq.
- o. per uso di ringhiere di poggiali diversi da prescritti.
€. 516,00+5%/ml.
- p. per uso di recinzioni diverse da quelle prescritte.
€. 516,00+5%/ml.
- q. per uso intonaci esterni/colori diversi da quelli prescritti.
€. 516,00+2,5%/mq, per tutti gli edifici ricadenti al di fuori dai centri storici.
- r. per ogni altro diverso materiale utilizzato diverso da quello prescritto.
€. 516,00/cad.
- s. per ogni altro intervento minore non previsto a punti precedenti.
€. 516,00.
- t. per apertura/tamponamento di luci, vedute o porte sui prospetti degli edifici
€/cad 516,00 per ogni prospetto.
- u. Per posa/installazione di Insegne pubblicitarie di qualsiasi genere.
€/cad 1.032,00 fino a 3 mq oltre detta superficie €/mq 200,00 per ogni ulteriore mq. o frazione di esso.

Sanzioni da applicare per l'abbattimento di esemplari arborei o arbustivi su aree vincolate:

- a. abbattimento di esemplari arborei di alto fusto (diam. > 20 cm a h=1,50 m) fino a 10 unità.
€ 1.032,00.
- b. abbattimento di esemplari arborei di alto fusto (diam. > 20 cm a h=1,50 m) oltre le 10 unità.
€ 1.032,00+100/cad.
- c. espianto di esemplari arbustivi o alberi diam. < 20 cm a h=1,50 m.
€. 516,00/Ha.

Le sanzioni sopra riportate devono essere cumulate ove ricorrano in concomitanza due o più fattispecie abusive fra quelle sopra indicate. In ogni caso la sanzione non potrà essere inferiore a 516,00 euro.

12.2 – Sanzioni forfetarie per interventi edilizi minori

Per interventi minori soggetti a SCIA e/o a Permesso di Costruire e diversi da quelli di cui ai punti precedenti, si applicano sanzioni forfetarie, in misura comunque non inferiori a 516,00 euro e non superiore a 5.164,00 euro per ciascun abuso in relazione alla tipologia di intervento.

Le sanzioni sono determinate come segue in relazione all'aumento della lunghezza o della superficie delle opere abusive ed in particolare per abusi riguardanti:

- a) recinzioni in genere
- b) scavi per posa di sottoservizi e allacciamenti;
- c) murature di sostegno e simili;
- d) fossi e scoli in genere;

Aumento della lunghezza:

- a. fino a 20 metri € 516,00;
- b. fra 20 e 30 metri € 1.032,00;
- c. fra 30 e 50 metri € 1.548,00;
- d. oltre i 50 metri € 1.548,00 +1%/ml;

- e) strade e accessi carrai e percorsi pedonali;

- f) superfici esterne pavimentate;
- g) superfici realizzate mediante movimenti di terra;

Nuova superficie o aumento della superficie:

- a. fino a 20 mq € 516,00;
- b. fra 20 e 30 mq € 1.032,00;
- c. fra 30 e 50 mq € 1.548,00;
- d. oltre i 50 mq € 1.548,00 +1%/mq;

- h) altri interventi minori: € 516,00 cadauno e/o per ogni prospetto;
- i) per l'abbattimento di esemplari arborei o arbustivi in assenza di titolo edilizio si applicano le sanzioni pecuniarie previste dall'art. 4.5 "Sanzioni" dell'allegato B "Regolamento del Verde".
Le sanzioni forfetarie devono essere cumulate ove ricorrano in concomitanza due o più fattispecie abusive fra quelle sopra indicate. In ogni caso la sanzione non potrà essere inferiore a 516,00 euro.

Art. 13- MODALITA' DI PAGAMENTO

1. L'importo della sanzione di cui al presente provvedimento viene notificato ai soggetti mediante Ingiunzione del Responsabile dell'ufficio Edilizia Privata, secondo le modalità e per gli effetti di cui al quarto e quinto comma dell'articolo 91 della legge regionale 61/1985.
2. La somma dovrà essere versata entro il termine di 30 giorni dalla notifica. In caso di inottemperanza si procederà alla riscossione coattiva ai sensi di legge.