



COMUNE DI VICCHIO
SERVIZIO N. 3 - SERVIZI TECNICI

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI EDILIZIE

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - L.R. 10 novembre 2014, n. 65 - D. Lgs. 42/2004

Sindaco - Assessore all'Urbanistica: Filippo Carlà Campa

Responsabile Servizio 3 Servizi Tecnici: Mario Lopomo

Tecnico Edilizia Gianna Messeri

Amministrativo Antonella Bruci

INDICE

PARTE 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 Oggetto della disciplina	
ART. 2 Ambito di applicazione	
ART. 3 Modalità di applicazione delle sanzioni.....	

PARTE 2 – DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI

Art. 4 Tipologia delle sanzioni	
Art. 5 Sanzioni Determinate in ragione del Valore Venale	
Art. 6 Interventi in assenza di PC, in totale difformità o con variazioni essenziali	
Art. 7 Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA su immobili vincolati	
Art. 8 Mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie in assenza o difformità dalla SCIA	
Art. 9 Progetti relativi ad interventi che riguardano le coperture di edifici di nuova costruzione oppure di edifici esistenti	
Art. 10 Mancata presentazione nei termini dell'attestazione di agibilità	
Art. 11 Sanzioni conseguenti ad accertamento di conformità	
Art. 12 Sanzioni forfetarie per violazioni del Regolamento edilizio	
Art. 13 Sanzioni pecuniarie di cui al D. lgs 42/2004	

PARTE 3 – DISPOSIZIONI PROCEDURALI

Art. 14 Modalità di contestazione	
Art. 15 Rateizzazione delle sanzioni	

PARTE 4 – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 16 – Destinazione dei proventi delle sanzioni	
Art. 17 – Disapplicazione di precedenti disposizioni	
Art. 18 – Entrata in vigore	

PARTE 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 OGGETTO DELLA DISCIPLINA

Di seguito sono disciplinate le modalità di applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie comminabili nell'ambito della vigilanza dell'attività urbanistico-edilizia, in tutti i casi in cui le norme vigenti demandano al comune la determinazione, secondo criteri predefiniti e/o all'interno di un prefissato range, dell'importo da pagare.

Per tutti i casi in cui l'importo delle sanzioni è univocamente determinato dalla normativa vigente (D.P.R. 380/2001, D. Lgs. 42/2004, L.R. 65/2014, R.E.) a essa integralmente si rimanda.

Per la determinazione delle sanzioni suddette sono stabiliti di seguito criteri oggettivi ed univoci, che rispondano a principi di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione.

ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE

I presenti criteri sono applicabili alle sanzioni di cui al D.P.R. 380/2001, L.R. 65/2014, al D.lgs. 42/2004, R.E. e alle fattispecie di seguito elencate:

TABELLA 1 – TIPOLOGIE DI SANZIONE					
	LR 65/14	DPR 380/01	D.LGS 42/2004	Fattispecie sanzionata	Sanzione
1.	art. 196 co.4bis	art. 31 c. 4-bis		Inottemperanza all'ordine di demolizione per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o in variazione essenziale	Il comune, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000,00 euro e 20.000,00 euro.
2.	art. 199 co. 2	art. 33 c. 2		Impossibilità di ripristino dello stato dei luoghi in caso di interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali	Il comune irroga una sanzione pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, comunque in misura non inferiore a euro 1.000,00.
3.	art. 199 co. 3	art. 33 c. 3		Sanzione accessoria alla restituzione in pristino nel caso di opere di ristrutturazione edilizia eseguite in assenza di titolo, in totale difformità o con variazione essenziale su immobili vincolati dalla parte II del Codice che incidano sui beni oggetto di tutela	Il comune irroga ordina la restituzione in pristino ed irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.033,00 a euro 10.329,00.
4.	art. 200 co.1	art. 37 c. 1		Interventi di cui all'art. 135 c. 2 lettere a), b), c), e), e-ter), g), h) ed i) e di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 135, c. 2, lett. d) (nel caso in cui non ricorrano le condizioni di cui all'art. 10, c. 1, lett. c) del DPR 380/01) eseguiti in assenza di SCIA	L'esecuzione degli interventi indicati comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere e comunque in misura non inferiore a euro 1.000,00.
5.	art. 200 co. 5			Opere realizzate in assenza o difformità di SCIA su immobili vincolati che incidano sui beni oggetto di tutela	L'autorità competente alla tutela del vincolo irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.033,00 a euro 20.670,00.
6.	art. 200 co. 6 ter			Mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso di cui all'articolo 135,	Se il responsabile dell'abuso non provvede nel termine assegnato (massimo 6 mesi), il comune

				comma 2, lettera e bis) eseguiti, senza opere edilizie, in assenza o in difformità dalla SCIA e in difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali, oppure dalla disciplina di cui all'articolo 98.	irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 1.000,00 euro e 5.000,00 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti.
7.	art. 202 co. 1 lett. c)			Utilizzazione di terreni inedificati difforme rispetto alla disciplina delle funzioni	Il comune applica una sanzione da euro 600,00 a euro 3.600,00
8.	art. 206 co. 2	art. 34 c. 2		Impossibilità di demolizione senza pregiudizio della parte conforme di opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire	Il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere e comunque in misura non inferiore a euro 1.000,00.
9.	art. 206 co. 3			Impossibilità di demolizione senza pregiudizio della parte conforme di opere eseguite in parziale difformità dalla SCIA nei casi di cui all'art. 206 c. 3 della LR 65/14	Il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere e comunque in misura non inferiore a euro 1.000,00.
10.	art. 209 co. 6ter	art. 37 e art. 39		Rilascio di Attestazione di conformità, Permesso di Costruire o SCIA in sanatoria	Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento di una somma determinata dal comune da 1.000,00 a 5.164,00 euro in ragione della natura e consistenza dell'abuso.
11.	art. 206 bis			Opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo anteriori al 17 marzo 1985	Il Comune commina una sanzione pari al doppio del costo di produzione calcolato sulla base della Legge n. 392/1978
12.	art. 149 co. 3bis	Art. 24 co. 3		Mancata presentazione nei termini dell'Attestazione di agibilità	Il Comune irroga una sanzione amministrativa pecuniaria da 100 a 500 euro

ART. 3 MODALITA' DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI

Le sanzioni del presente Regolamento si applicano per ogni singola unità immobiliare e relative pertinenze.

Nel caso in cui venga accertata una pluralità di abusi realizzati, anche in periodi temporali diversi, nella stessa unità immobiliare (come risultante a seguito degli abusi medesimi) si applica la sanzione di entità maggiore prevista per l'intervento complessivamente considerato.

Nel caso in cui venga accertata la realizzazione, in fase di costruzione ed in esecuzione di un unico progetto, di una pluralità di opere abusive, anche diversamente qualificabili se singolarmente considerate, l'intervento sarà considerato unitariamente come eseguito in difformità dal titolo abilitativo, con conseguente applicazione della sanzione prevista per tale fattispecie.

PARTE 2 – DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI

ART. 4 TIPOLOGIA DELLE SANZIONI

Le sanzioni oggetto del presente Regolamento si differenziano in tre tipologie in ragione del Valore Venale, determinate tra un minimo e un massimo, commisurate al costo di produzione, e

pecuniarie di cui al D. lgs 42/2004 oltre a quelle forfettarie per violazioni del Regolamento edilizio.

Per ciascuna delle tipologie questo regolamento indica la modalità di calcolo della sanzione come segue:

ART. 5 SANZIONI DETERMINATE IN RAGIONE DEL VALORE VENALE

In tutti i casi in cui la legge faccia riferimento all'applicazione di una sanzione pecuniaria rapportata al doppio o pari all'incremento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale, occorre fare riferimento alle modalità di calcolo di seguito indicate.

Per la determinazione del valore venale dell'immobile si utilizza una procedura di calcolo che fa riferimento ai parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI gestito in base al D.Lgs. 300/1999 dall'Agenzia del Territorio) ed ai connessi servizi estimativi, reperibili in via telematica sul relativo sito internet dell'Agenzia del Territorio e costantemente aggiornati.

L'utilizzazione dei valori contenuti nell'OMI deve intendersi come criterio ordinario di stima applicabile ad immobili definibili anch'essi come ordinari. Nei casi specifici che esulino dalla suddetta ordinarietà possono essere applicati, su iniziativa dell'Ufficio Tecnico Comunale, criteri diversi, derivanti dalla redazione di una puntuale e dettagliata perizia di stima, finalizzata a stabilire l'effettivo incremento del valore di mercato dell'immobile oggetto di sanzione.

L'incremento del valore venale viene determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile **nello stato attuale (dopo l'intervento) ed il valore venale dell'immobile precedente all'abuso (prima dell'intervento), entrambi riferiti alla data di accertamento dell'abuso.**

Il valore venale dell'immobile prima dell'intervento (Vv1) è pari al prodotto del valore di mercato (VdM) per la superficie convenzionale (SupC), secondo la seguente formula: **Vv1 = VdM*SupC.**

Il valore venale dell'immobile dopo l'intervento (Vv2) è dato dal prodotto del valore di mercato (VdM) per la superficie convenzionale (SupC) per il coefficiente correttivo (Coeff), secondo la seguente formula: **Vv2= VdM*SupC*Coeff.**

Nei casi in cui non sia possibile utilizzare la metodologia sopra indicata (es. impossibilità di calcolo della superficie convenzionale, mancata indicazione del valore di mercato (es. opere di urbanizzazione, infrastrutture e impianti, ecc.)) sarà applicata la sanzione minima pari a € 1.000,00.

I parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile sono i seguenti:

a) Valore di mercato (VdM)

1) Espresso in €/mq, è tratto dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) relativi all'ultimo semestre disponibile, rispetto alla determinazione della sanzione, e riferiti alla localizzazione all'interno del comune, alla destinazione ed alla tipologia edilizia dell'immobile oggetto dell'abuso. La tipologia edilizia (es. ville e villini ecc.), l'ubicazione (es. centrale, periferica ecc.) e lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile verranno letti ed applicati facendo riferimento alla definizione del "Codice definitorio dei termini" fornito dallo stesso OMI al quale si rinvia.

2) In ragione del principio di esecuzione della stima in condizioni di ordinarietà dell'immobile oggetto di abuso:

2.1) qualora non sia possibile valutare come ottimo o come scadente lo stato di manutenzione, verrà adottato il criterio dello stato di conservazione normale;

2.2) il valore di mercato sarà sempre quello medio tra il minimo ed il massimo riportati;

2.3) nel caso in cui non sia disponibile il valore di mercato dell'OMI per l'area interessata si procederà per analogia applicando i valori dell'area più simile a quella in esame.

b) Superficie convenzionale (SupC)

1) È la superficie geometrica netta delle opere abusivamente realizzate (i valori di mercato sono invece riferiti alla superficie lorda, ma considerato che se ne assume il valore medio, si possono ragionevolmente approssimare a valori relativi alla superficie netta). Al calcolo della superficie convenzionale si applicano i criteri indicati negli allegati B e C del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138,

di seguito riportati. Nel caso in cui i lavori abusivi abbiano determinato la realizzazione di incrementi volumetrici, ai quali non corrisponda alcun aumento delle superfici di calpestio, né modifica delle caratteristiche d'utilizzo dei vani (tali ad esempio da rendere il vano stesso abitabile o agibile), la superficie convenzionale verrà calcolata virtualmente dividendo l'incremento volumetrico abusivamente creato per l'altezza virtuale di 3 m per gli immobili residenziali e di 3,50 m per gli immobili aventi destinazione diversa dal residenziale.

c) **Coefficienti correttivi (Coeff)**

I coefficienti correttivi sono applicati in ragione del tipo di intervento realizzato secondo quanto indicato nella seguente tabella:

TABELLA 2 – COEFFICIENTI CORRETTIVI RIF. ALLA QUALIFICAZIONE DELL'INTERVENTO		
1	Intervento edilizio (per come individuato dalla L.R. 65/2014)	coefficiente
2	Nuova edificazione, installazione di manufatti anche prefabbricati di qualsiasi genere, opere di urbanizzazione primaria e secondaria, depositi merci o materiali, addizioni volumetriche	1,00
3	Ogni opera che comporti un aumento di superficie e/o volume per la parte in aumento	1,00
4	Ristrutturazione urbanistica	1,50
5	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva e sostituzione edilizia	1,30
6	Ristrutturazione edilizia conservativa	1,20
7	Interventi per il superamento delle barriere architettoniche	1,00
8	Mutamenti di destinazione d'uso	1,10
9	Restauro e risanamento conservativo	1,05
10	Manutenzione straordinaria	1,05
11	Opere varie (rinterro e scavo, demolizione, occupazione di suolo per esposizione ecc.)	1,05

ART. 6 INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI (art. 196 della L.R. 65/2014 e art. 31 del DPR 380/2001)

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

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

In caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui all'art. 193 c.2 della L.R. 65/2014, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato la sanzione è irrogata nella misura massima, come prescrive l'art 31 co. 4bis del DPR N. 380/2001.

Le sanzioni forfettarie, come previste dalla L.R. 65/2014 e dal D.P.R. 380/2001, sono determinate in base all'incremento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'abuso, calcolato con le modalità di cui all'art. 5, seguendo la Tabella 3 che segue:

TABELLA 3 – SANZIONI FORFETTARIE IN FUNZIONE DELL'INCREMENTO DI VALORE VENALE		
	incrementi di valore venale	Sanzione
1	fino a € 10.000,00	2.000,00 euro
2	pari o superiore a € 100.000,00	20.000,00 euro
3	per importi intermedi	Viene calcolata per interpolazione lineare

4	casi in cui non sia determinabile l'incremento di valore venale	2.000,00 euro
---	-----------------------------------------------------------------	---------------

ART. 7 INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DALLA SCIA SU IMMOBILI VINCOLATI (art. 200 L.R. 65/2014)

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

Come già indicato, la sanzione è determinata in ragione dell'incremento del valore venale dell'immobile (**VdM** di cui al precedente art. 5) che nel caso di specie è parametrato in ragione del grado di alterazione prodotta sul bene vincolato mediante l'applicazione di un coefficiente correttivo (incremento = **VdM*Coeff**). Detto coefficiente ha valore:

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

TABELLA 4 – SANZIONI FORFETTARIE IN FUNZIONE DELL'INCREMENTO DI VALORE VENALE		
	incrementi di valore venale	Sanzione
1	fino a € 10.000,00	1.033,00 euro
2	pari o superiore a € 100.000,00	20.670,00 euro
3	per importi intermedi	Viene calcolata per interpolazione lineare
4	casi in cui non sia determinabile l'incremento di valore venale	1.033,00 euro

In tutti i casi in cui non sia determinabile un incremento del valore venale ai sensi dell'art. 5 la sanzione è dovuta nella misura minima pari a € 1.033,00.

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

ART. 8 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE EDILIZIE REALIZZATI IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DALLA SCIA (art. 200 comma 6 bis e 6 ter della L.R. 65/2014)

Nel caso dei mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso di cui all'articolo 135, comma 2, lettera e bis), eseguiti senza opere edilizie in assenza o difformità dalla SCIA ed in difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali, oppure dalla disciplina di cui all'articolo 98 (Distribuzione e localizzazione delle funzioni), il comune ordina la cessazione dell'utilizzazione difforme dell'immobile, disponendo che questa avvenga entro il termine massimo di sei mesi.

Se il responsabile dell'abuso non provvede nel termine assegnato, il comune irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 1.000,00 euro e 5.000,00 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti, determinata come segue:

- a) € 20,00 /mq di superficie edificata per gli immobili con utilizzazione finale residenziale ed € 10,00 /mq di superficie utile lorda limitatamente all'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del proprietario;
- b) € 20,00/mq di superficie edificata per gli immobili con utilizzazione finale commerciale, direzionale o turistico-ricettiva;
- c) € 5/mq di superficie edificata per gli immobili con utilizzazione finale industriale o artigianale;
- d) € 2/mq di superficie edificata per gli immobili con utilizzazione finale agricola.

Fatti salvi i casi in cui si provvede alla restituzione in pristino, è da corrispondere il contributo di cui al Titolo VII capo I della L.R. 65/2014, se dovuto.

ART. 9 PROGETTI RELATIVI AD INTERVENTI CHE RIGUARDANO LE COPERTURE DI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE OPPURE DI EDIFICI ESISTENTI (art. 141 c. 14 L.R. 65/2014)

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

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

- a) per edifici aventi altezza in gronda inferiore o uguale a 3 m di altezza, € 516,00;
- b) per edifici aventi altezza in gronda superiore a 3 m, € 1.000,00.

ART. 10 MANCATA PRESENTAZIONE DELL'ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' (art. 149 L.R. 65/2014)

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

In tutti i casi di interventi eseguiti su immobile aventi destinazione d'uso residenziale la sanzione è applicata nella misura minima pari a € 100,00.

In tutti i casi di interventi eseguiti su immobili aventi destinazione d'uso diversa dal residenziale la sanzione è quantificata in misura massima pari a € 500,00.

ART. 11 SANZIONI CONSEGUENTI AD ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' (Art. 209 L.R. 65/2014)

Per gli interventi e le opere previsti dall'art. 135 della L.R. 65/2014 comma 2 diversi dalla lett. a) eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA è possibile richiedere, a norma dell'art. 209 della citata legge, il rilascio dell'accertamento di conformità o la presentazione della SCIA in sanatoria.

Il rilascio della sanatoria e l'efficacia della SCIA in sanatoria, ai sensi del citato art. 209, è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma da € 1.000,00 a € 5.164,00 con le modalità desumibili dalla seguente tabella:

TABELLA 5 – Sanzioni art. 209 co. 2 lett. B e co. 2 bis			
TIPO INTERVENTO			SANZIONE
1.	art. 135 comma 2 lettera a)		€ 1.000,00
2.	art. 135 comma 2 lettera b) -	incluso accorpamento di u.i.	€ 1.500,00
3.	art. 135 comma 2 lettera b) -	Con frazionamento di u.i.	€ 2.000,00
4.	art. 135 comma 2 lettera c)	Senza cambio di destinazione d'uso	€ 2.000,00
5.	art. 135 comma 2 lettera c)	Con cambio destinazione d'uso	€ 2.500,00
6.	art. 135 comma 2 lettera d) <i>esclusi i casi in cui ricorrono le condizioni di cui all'art. 10 comma 2 lettera c) del DPR 380/01</i>		€ 4.000,00

7.	art. 135 comma 2 lettera d) <i>esclusi i casi in cui ricorrono le condizioni di cui all'art. 10 comma 2 lettera c) del DPR 380/01</i>	con intervento di recupero dei sottotetti	€ 5.164,00
8.	art. 135 comma 2 lettera e)		3.000,00
9.	art. 135 comma 2 lettera h)		€ 2.000,00
10.	art. 135 comma 2 lettera i)		€ 1.500,00
11.	art. 135 comma 2 lettera e) ter		€ 1.000,00

ART. 12 SANZIONI FORFETTARIE PER VIOLAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE - MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE

Si riporta l'enunciato dell'art. 85 del Regolamento edilizio vigente:

"ART. 85. SANZIONI AMMINISTRATIVE PER VIOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL REGOLAMENTO

1. Le violazioni delle norme contenute nei titoli IV, V e VI sono passibili di sanzione pecuniaria nei termini previsti dalla Legge, secondo l'apposito regolamento comunale. All'irrogazione delle sanzioni provvede l'autorità comunale competente al rilascio del permesso di costruire."

Ai sensi di quanto disposto dall'articolo citato, in tutti i casi di violazioni al regolamento edilizio comunale, che non siano sanzionate da leggi nazionali e/o regionali, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 100,00 a un massimo di € 600,00.

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

Unitamente al provvedimento di irrogazione della sanzione di cui sopra, l'Ente può prescrivere che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle norme violate entro il termine indicato nello stesso provvedimento; l'accertamento della mancata ottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito dal provvedimento comporta l'applicazione di un'ulteriore sanzione pecuniaria ai sensi del precedente comma.

ART. 13 SANZIONI PECUNIARIE DI CUI AGLI ARTT. 167 E 181 DEL D.LGS. 42/2004

1. CRITERI GENERALI

Fermo restando che per le opere eseguite in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa, la sanzione amministrativa da irrogarsi è sempre in via prioritaria quella demolitoria, la sanzione pecuniaria può essere irrogata unicamente nei casi di sanatoria paesaggistica consentiti dalla legge valutati compatibili con il vincolo.

Si definiscono le modalità di calcolo della sanzione in relazione all'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi realizzati in assenza o in difformità dell'autorizzazione paesaggistica, nei casi specificatamente previsti dagli artt. 167 e 181 del D.lgs. 42/2004.

Nei limiti previsti dall'art. 167 del D.lgs. 42/2004, l'applicazione della sanzione e il rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica è possibile previa espressione di parere favorevole da parte della Soprintendenza in merito alla compatibilità delle opere con la tutela del vincolo e sulla determinazione del danno ambientale.

Ai sensi dell'art. 167 co. 5 del D.lgs. 42/2004, 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, determinato previa perizia di stima".

La perizia di stima asseverata da tecnico incaricato dal trasgressore e sottoposta al controllo del Comune, dovrà essere redatta in conformità a quanto sotto indicato.

2. APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DELLE NORME PAESAGGISTICHE

Il rilascio dell'accertamento di compatibilità presuppone, in ragione del parere favorevole espresso dalla Soprintendenza, che le opere siano ritenute compatibili con la tutela del vincolo e non abbiano, pertanto, determinato danno ambientale.

In tale caso verrà irrogata una sanzione pecuniaria pari al solo **profitto conseguito** (ritenuto che il giudizio di compatibilità ambientale comporti una valutazione positiva di inserimento e di sostenibilità dell'opera nel contesto paesaggistico-ambientale nel quale è inserita).

Nell'ipotesi di particolari tipologie di interventi abusivi per i quali non sia possibile determinare l'importo della sanzione ai sensi dell'art. 167 del D.lgs. 42/2004, la sanzione non potrà essere comunque applicata in misura inferiore a € 1.000,00.

3. METODO DI CALCOLO DEL PROFITTO CONSEGUITO

Il profitto conseguito (P) viene definito come la differenza tra l'incremento del valore venale dell'immobile a seguito delle opere eseguite (Vv2-Vv1) di cui all'art. 5) e il costo delle opere eseguite (Coe). La stima è poi parametrata in base alla vetustà (Va) dell'opera abusiva.

Il metodo di calcolo è sintetizzato dalla seguente formula estimativa:

$$P = [(Vv2-Vv1) - Coe]*Va$$

4. COSTO DELLE OPERE ESEGUITE

Il costo delle opere eseguite (Coe) è pari al costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali determinato ai sensi dell'art. 185 della L.R. 65/2014 e annualmente aggiornato in base ai valori ISTAT.

Il costo delle opere eseguite per gli immobili ad uso diverso dalla residenza è calcolato su perizia di stima delle stesse redatta ed asseverata da tecnico abilitato individuato dal trasgressore e sottoposta al controllo del comune.

5. COEFFICIENTE DI RIDUZIONE IN RELAZIONE ALLA VETUSTA' DELL'ABUSO DI CUI ALL'ART. 20 LEGGE N. 392/1978 (EQUO CANONE)

In relazione alla vetustà dell'abuso si applica un coefficiente di riduzione progressivo pari all'1% a partire dal sesto anno per i primi 5 anni ed allo 0,50% per gli ulteriori anni per ogni anno decorrente dall'anno successivo a quello di realizzazione dell'abuso, per come di seguito esemplificato:

- a) 100% per i primi 5 anni;
 - b) 100% - 1% per anno, per ulteriori 5 anni dopo i primi 5 (max 0,95);
 - c) 95% - 0,50% per gli ulteriori anni (max 0,50)
2. La riduzione non potrà comunque superare il 50%.

PARTE 3 - DISPOSIZIONI PROCEDURALI

ART. 14 MODALITA' DI CONTESTAZIONE

La violazione delle norme urbanistico-edilizie è accertata d'ufficio a seguito dell'esame dei documenti agli atti o di specifico sopralluogo della Polizia Municipale.

L'avvenuto accertamento della violazione riscontrata e dell'importo della sanzione relativa è effettuato:

- a) nei casi in cui l'importo della sanzione è predeterminato in misura fissa, tramite comunicazione di avvio della procedura sanzionatoria a mezzo posta (certificata o raccomandata con ricevuta di ritorno);

b) nei casi in cui è necessario procedere, ai sensi del presente testo, a quantificare l'importo della sanzione tramite determinazione del Funzionario competente, che tiene luogo della comunicazione di avvio della procedura sanzionatoria, da trasmettere all'interessato a mezzo posta (certificata o raccomandata con ricevuta di ritorno).

Entro il termine di trenta giorni dal ricevimento della comunicazione o dell'atto di cui al precedente comma, gli interessati possono far pervenire al Responsabile del Servizio competente scritti difensivi e documenti e possono chiedere di essere sentiti.

Qualora siano stati presentati scritti difensivi e sentiti gli interessati che ne abbiano fatto richiesta, il Responsabile del Servizio competente:

- a) nel caso in cui ritenga infondati gli scritti difensivi, ingiunge il pagamento della somma dovuta quale sanzione, unitamente alle spese;
- b) nel caso in cui ritenga fondati gli scritti difensivi o sussistano elementi che non consentano l'applicazione della sanzione, conclude il procedimento con l'archiviazione.

L'ordinanza ingiunzione di cui al comma precedente costituisce, in caso di mancato pagamento entro il termine fissato, titolo esecutivo per la riscossione coattiva:

- a) con la procedura di cui alla legge n. 689/1981, in tutti i casi di violazione del R.E. e di violazioni di carattere "procedurale" (mancato pagamento oneri concessori, mancata presentazione CILA ecc.);
- b) nelle forme di cui alle disposizioni del Regio Decreto n. 639/1910 in tutti i casi di violazioni edilizie (mancata presentazione SCIA, sanzioni alternative alla demolizione ecc.).

ART. 15 RATEIZZAZIONE DELLE SANZIONI

Il trasgressore può richiedere la rateizzazione delle sanzioni amministrative fino alla fase precedente l'immissione a ruolo, nel rispetto e secondo le modalità previste dall'art. 190 co. 3 della LR 65/2014.

PARTE 4 – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 16 DESTINAZIONE DEI PROVENTI

La legge n. 232/2016 art.1 comma 460 e s.m.i. prevede che le entrate da titoli abitativi e relative sanzioni previste dal testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, sono destinati esclusivamente e senza vincoli temporali alla realizzazione e alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici e nelle periferie degradate, a interventi di riuso e di rigenerazione, a interventi di demolizione di costruzioni abusive, all'acquisizione e alla realizzazione di aree verdi destinate a uso pubblico, a interventi di tutela e riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio, anche ai fini della prevenzione e della mitigazione del rischio idrogeologico e sismico e della tutela e riqualificazione del patrimonio rurale pubblico, nonché a interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura nell'ambito urbano e a spese di progettazione per opere pubbliche.

Art. 17 DISAPPLICAZIONE DI PRECEDENTI DISPOSIZIONI

Le disposizioni del presente Regolamento disapplicano quelle della Determinazione n. 99 del 14/03/2011, parziale ed obsoleta per i riferimenti a normative regionali abrogate.

Art. 18 ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della Deliberazione di approvazione.

I procedimenti in corso verranno conclusi con l'applicazione della normativa in vigore al momento dell'avvio.