



COMUNE DI NICORVO
(Provincia di Pavia)

SERVIZIO TECNICO

DISCIPLINA DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI E DI PAESAGGIO

Approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 44 del 05/10/2023

INDICE

PARTE PRIMA - DISCIPLINA DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI

Art.1 - Oggetto

Art.2 - Ambito di applicazione

Art.3 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 23 comma 7 (interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire)

Art.4 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 24 comma 3 (Segnalazione certificata di agibilità)

Art.5 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 31 comma 4 bis (Inottemperanza alla ingiunzione a demolire/ripristinare le condizioni originarie) e loro graduazione

Art.6 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 33 (Interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" in assenza di permesso di costruire o in totale difformità)

Art.7 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 34 (Interventi eseguiti in parziale difformità del titolo edilizio)

Art.8 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 36 (Accertamento di conformità)

Art.9 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37 comma 1 (Interventi in assenza o difformità alla SCIA)

Art.10 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37 comma 2-3-4

Art.11 - Rateizzazione delle sanzioni pecuniarie

Art.12 - Disposizioni finali

PARTE SECONDA - DISCIPLINA DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI IN MATERIA PAESAGGISTICA

Art 13 - Quadro normativo di riferimento

Art 14 - Ambito di applicazione

Art 15 - Casi di esclusione

Art 16 - Accertamento di compatibilità paesaggistica

Art 17 - Procedura per accertamento di compatibilità paesaggistica

Art 18 - Criteri di calcolo dell'indennità risarcitoria in funzione della compatibilità paesaggistica per istanze di cui all'art. 167 del D.Lgs.

Art 19 - Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ed opere non valutabili in termini di superficie e volume

Art 20 - Norme di applicazione generale

Art 21 - Modalità di pagamento della sanzione pecuniaria

Art 22 - Rilascio del provvedimento di compatibilità paesaggistica

Art 23 - Norme di applicazione generale

PARTE TERZA - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 24 - Adeguamento normativo

Art. 25 - Entrata in vigore

ALLEGATI

Allegato A

PARTE PRIMA

DISCIPLINA DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI

Art.1 - Oggetto

Le seguenti procedure definiscono criteri oggettivi ed univoci, che rispondano a criteri di equità, trasparenza e uniformità di applicazione, per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal D.P.R. n.380/2001 per abusi edilizi, o infrazioni procedurali.

Art.2 - Ambito di applicazione

1. I presenti criteri si applicano alle ipotesi previste dagli articoli 23 comma 7, 24 comma 3, 31 comma 4-bis nonché alle ipotesi contemplate dagli articoli 36 e 37, per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal D.P.R. n.380/2001.
2. Per gli interventi edilizi abusivi non inclusi nei presenti criteri, le relative sanzioni e le somme da corrispondere a titolo di oblazione saranno determinate, con provvedimento del Responsabile del Servizio, su proposta del Responsabile del Procedimento, a cui compete la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale assimilando tali interventi edilizi abusivi, laddove possibile per analogia, alle tipologie previste dalla presente disciplina uniformando i relativi importi.

Art.3 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 23 comma 7 (interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire)

1. In caso di omessa presentazione della dichiarazione di ultimazione lavori corredata dal certificato di collaudo finale dell'opera, ovvero nel caso di omessa consegna della ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale o della dichiarazione che le opere non hanno comportato modifiche di classamento, si applica la sanzione pecuniaria nella misura prevista dall'art. 37, comma 5 del DPR 380/01, pari a **€ 516,00** (cinquecentosedici/00).
2. Ai fini dell'applicazione della sanzione di cui al punto 1, si considera quale data di ultimazione lavori la data finale di efficacia della Segnalazione di inizio attività (3 anni dalla data di inizio dei lavori)
3. La dichiarazione di ultimazione lavori corredata dal certificato di conformità dell'opera, la ricevuta della avvenuta presentazione della variazione catastale o la dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifiche di classamento deve essere presentata entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla data finale di efficacia come definita al comma precedente.
4. Il responsabile del procedimento, accertata la mancata ottemperanza al disposto di cui all'art. 23, comma 7, provvede a dare comunicazione dell'avvio del procedimento sanzionatorio assegnando il termine di 15 giorni per l'eventuale presentazione di memorie e/o documenti, che l'amministrazione valuterà ove siano pertinenti all'oggetto del procedimento. Decorso i termini entro i quali dovrà concludersi il procedimento, il Responsabile del Servizio adotterà il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria.

Art.4 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 24 comma 3 (Segnalazione certificata di agibilità)

1. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato
2. La mancata presentazione, della segnalazione certificata di agibilità comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria da € 77,00 a € 464,00 Euro.
 3. La sanzione prevista al comma 2 si applica nella misura di seguito indicata:
 - a) **€ 77,00** nel caso in cui SCIA di agibilità sia presentata dal 16° (sedicesimo) al 30° (trentesimo) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
 - b) **€ 150,00** nel caso in cui la SCIA di agibilità sia presentata dal 31° (trentunesimo) al 60° (sessantesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
 - c) **€ 300,00** nel caso in cui la SCIA di agibilità sia presentata dal 61° (sessantunesimo) al 90° (novantesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
 - d) **€ 464,00** nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata oltre il 91° (novantunesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.
 4. Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria, si considera quale data di ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento quella indicata nella SCIA di agibilità, salvo che non sia pervenuta autonoma comunicazione di ultimazione delle opere, nel qual caso si assume quella ivi indicata;
 5. Le Scia di agibilità inoltrate in seguito a procedimenti che hanno regolarizzato interventi abusivi (Pdc in sanatoria, SCIA in sanatoria, CILA tardive) saranno assoggettate all'applicazione della sanzione pecuniaria nella misura minima.
 6. Il Responsabile del Servizio, su segnalazione del responsabile del procedimento, accertata la mancata ottemperanza al disposto di cui all'art. 24, comma 3, adotterà il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria.
 7. L'irrogazione della sanzione pecuniaria non produce effetti sull'efficacia della Scia di agibilità.

Art.5 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 31 comma 4 bis (Inottemperanza alla ingiunzione a demolire/ripristinare le condizioni originarie) e loro graduazione

1. Il comma 4-bis dell'art. 31 del D.P.R. n.380/2001 - per gli interventi eseguiti in assenza di PDC o SCIA alternativa, totale difformità o variazioni essenziali prevede che: *"L'autorità competente, constatata l'inottemperanza (all'ingiunzione di rimozione o demolizione dell'opera abusiva), irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'art. 27 (del D.P.R. n.380/2001), ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima"*.
2. Le sanzioni, sono graduate in relazioni all'entità delle opere abusive realizzate e vengono così determinate:

INTERVENTO	SANZIONE
Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali	- € 2.000,00 al mq con un massimo di € 20.000,00 - € 2.000,00 per interventi non quantificabili in termini di volume o superficie
Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali in aree di cui all'articolo 27 comma 2 del DPR 380/01 e in aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato	Applicazione della sanzione nella misura massima di € 20.000,00

Art.6 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 33 (Interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" in assenza di permesso di costruire o in totale difformità)

1. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10 c.1 del DPR 380/2001 effettuati in assenza o totale difformità dal PDC o SCIA ex art 23 (SCIA alternativa) quando venga dimostrato, su motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, che il ripristino dello stato dei luoghi, non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Responsabile del Servizio applica una sanzione pari:
 - al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere determinato secondo criteri di cui al comma 2 dell'art. 33 del DPR 380/2001, per interventi eseguiti su immobili con destinazione residenziale (ved. schema allegato A);
 - al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile se adibito ad uso diverso da quello di abitazione, determinato a cura dell'Agenzia delle Entrate.
2. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del D.lgs. n.42/2004 e s.m.i. l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da **€ 516,00 a € 5.164,00**.
3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il Responsabile del Servizio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta, il Responsabile del Servizio provvede autonomamente.
4. Nel caso di irrogazione della sanzione pecuniaria, si procede secondo i criteri di cui al comma 2 nonché della seguente graduazione:

Aumento del valore venale dell'immobile	Sanzione
da €. 0,00 a €. 5.000,00	€ 516,00
da €. 5.001,00 a €. 10.000,00	€ 1.000,00
da €. 10.001,00 a €. 20.000,00	€ 1.500,00
da €. 20.001,00 a €. 30.000,00	€ 2.000,00
da €. 30.001,00 a €. 40.000,00	€ 3.000,00
da €. 40.001,00 a €. 50.000,00	€ 4.000,00
oltre a €. 50.000,00	€ 5.164,00

5. È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Art.7 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 34 (Interventi eseguiti in parziale difformità del titolo edilizio)

1. Per le opere realizzate in parziale difformità al Permesso di costruire o SCIA ex art 23 DPR 380/2001(SCIA alternativa), quando venga dimostrato che la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Responsabile del Servizio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla L.392/78 della parte realizzata in difformità, se ad uso residenziale (ved. schema allegato A), e pari al doppio del valore venale per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale, determinato con valutazione dell'Agenzia delle Entrate.

Art.8 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 36 (Accertamento di conformità)

1. L'esecuzione di interventi edilizi realizzati in assenza o in difformità da Permesso di costruire o SCIA ex art 23 DPR 380/2001(SCIA alternativa), qualora conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento e sia al momento della presentazione della domanda, consentono al responsabile dell'abuso o attuale proprietario dell'immobile di ottenere il rilascio di un PDC in sanatoria entro la scadenza dei termini di cui agli art 31 comma 3, 33 comma 1, 34 comma 1, e comunque fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative di cui all'art.31 del DPR 380/2001.
2. Per le opere soggette a Permesso di costruire o SCIA ex art 23 DPR 380/2001 (SCIA alternativa) la determinazione dell'oblazione è pari al doppio del contributo di costruzione che sarebbe dovuto per il rilascio del titolo in via ordinaria e comunque non inferiore all'importo minimo di **€ 516,00**;
3. Per le opere soggette a permesso di costruire gratuito la determinazione dell'oblazione è pari al contributo di costruzione altrimenti dovuto per analoga costruzione a titolo oneroso e comunque non inferiore all'importo minimo di **€ 516,00**;
4. Nelle ipotesi di intervento realizzato in parziale in difformità dal titolo, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte dell'opera difforme. Se le opere realizzate non hanno comportato aumento di SLP e/o Volume e conseguente incremento del carico urbanistico rispetto a quello legittimato, l'oblazione dovuta ai sensi dell'art. 36 comma 2 del DPR 380/2001 è determinata sulla base del costo reale delle opere eseguite in difformità, determinabile da computo metrico estimativo, per la sola quota del contributo commisurato al costo di costruzione, e comunque in misura non inferiore alla soglia minima di **€ 516,00**.

Art.9 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37 comma 1 (Interventi in assenza o difformità alla SCIA)

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'art. 22, commi 1 e 2 del DPR 380/2001 in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a **€ 516,00**.
2. L'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale = VA) e il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente = VP), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso. **Sanzione pecuniaria = AVV x 2.**
3. Il pagamento della sanzione come sopra determinata, il cui importo è quantificato dal Responsabile del Servizio o, su richiesta, dall'Agenzia delle Entrate, dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla notifica. Il pagamento della sanzione consente agli interessati di mantenere in essere gli interventi realizzati.
4. Per la determinazione dell'Aumento del Valore Venale (AVV) dell'immobile si procede secondo la seguente procedura:
 - 4.1 **L'aumento di valore venale (AVV)** dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, su cui viene calcolata la sanzione, è determinato dal prodotto della superficie convenzionale (SC) realizzata in difformità per il Valore medio dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito alla zona, alla tipologia di immobile ed allo stato *post operam*, con i criteri di valutazione di seguito riportati, parametri tutti finalizzati ad un'equa graduazione dell'importo della sanzione in funzione dell'esecuzione abusiva delle opere:
 - 4.2 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 sanzione, 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. l'intera superficie dell'unità immobiliare interessata dagli abusi (al netto dei muri perimetrali e di quelli interni) o in caso di interventi parziali, della porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione;

- b. il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
 - c. il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
 - d. il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
 - e. il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo;
 - f. il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.
 - g. è detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.
 - h. Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:
 - 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
 - 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
 - 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.
- 4.3 La superficie convenzionale SC viene poi rettificata in base ai parametri di seguito indicati:
- a) alla Nuova Edificazione si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 10%;
 - b) alla Ristrutturazione Edilizia consistente nella demolizione con fedele ricostruzione degli edifici (intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal regolamento edilizio, anche in area di sedime diversa purché rientrante nella stessa particella, con la medesima volumetria anche con sagoma coperta diversa, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica) si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 40%;
 - c) alla Ristrutturazione Edilizia consistente nella demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, con loro ricostruzione nella stessa quantità, o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 60%;
 - d) al cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari o parte di essa con o senza opere, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 70%;
 - e) alla Ristrutturazione Edilizia consistente nelle addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi (ampliamenti dell'unità immobiliare), ivi comprese le pertinenze, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari all'80%;
 - f) al Restauro e Risanamento Conservativo si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 90%;
 - g) alla Manutenzione Straordinaria si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 95%.

Art.10 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37 comma 2-3-4

1. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3 (DPR 380/01), eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da **516,00 a 10.329,00** euro.
2. Qualora gli interventi di cui al comma 1 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il Responsabile del Servizio o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il Responsabile del Servizio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516,00 a 10.329,00 euro di cui al comma 1.
3. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la

somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia delle Entrate e tenuto conto della seguente graduazione:

Aumento del valore venale dell'immobile	Sanzione
da €. 0,00 a €. 5.000,00	€ 516,00
da €. 5.001,00 a €. 10.000,00	€ 1.000,00
da €. 10.001,00 a €. 20.000,00	€ 1.500,00
da €. 20.001,00 a €. 30.000,00	€ 2.000,00
da €. 30.001,00 a €. 40.000,00	€ 3.000,00
da €. 40.001,00 a €. 50.000,00	€ 4.000,00
oltre a €. 50.000,00	€ 5.164,00

4. Nel caso in cui il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile manifestasse formalmente la volontà di corrispondere la sanzione massima non si procederà alla richiesta di valutazione dell'aumento di valore dell'immobile all'Agenzia delle Entrate
5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6 del DPR 380/01, 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 di **€ 516,00**.

Art.11 - Rateizzazione delle sanzioni pecuniarie

1. Le sanzioni pecuniarie in materia di abusi edilizi possono, previa motivata richiesta e con idoneo provvedimento del Responsabile del Servizio, essere rateizzate, secondo la seguente modalità:
 - per importi da **€ 1.000,00** a **€ 5.000,00** in 4 rate da corrispondere entro un anno dall'emissione e la prima rata dovrà riguardare il 25% dell'importo della sanzione ed essere versata prima del rilascio del provvedimento conclusivo;
 - per importi superiori a **€ 5.000,00** in 4 rate da corrispondere entro due anni dall'emissione e la prima rata dovrà riguardare il 40% dell'importo della sanzione ed essere versata prima del rilascio del provvedimento conclusivo.

Nel caso di sanzioni pecuniarie ex art. 33 comma 2 e art. 34 comma 2 la fiscalizzazione dell'abuso prende efficacia esclusivamente all'atto del pagamento dell'intero importo.
2. Le somme oggetto di rateizzazione dovranno essere garantite da idonea polizza fideiussoria, bancaria o assicurativa, rilasciata da primaria compagnia assicurativa di gradimento del Comune, con esclusione di garanzie emesse da agenzie finanziarie. Dovrà essere indicato in sede di richiesta di rateizzazione del credito il soggetto che presterà garanzia fideiussoria.
3. Nel caso di mancato o ritardato pagamento anche di una sola rata dell'importo, si provvederà alla riscossione coattiva del credito complessivo ai sensi dell'art. 43 del DPR 380/2001 e s.m.i.

Art.12 - Disposizioni finali

1. In caso di applicazione della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione, ai sensi dell'art 33 del DPR 380/2001, è sempre dovuto il contributo di costruzione.
2. L'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio, al fine della individuazione del regime sanzionatorio applicabile, è effettuato di norma mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà sottoscritto dal responsabile dell'abuso o dal proprietario reso ai sensi dell'art 47 del DPR 445/2000 opportunamente corredato da documentazione probatoria, in subordine e laddove possibile, potrà essere accertata attraverso verbali di

violazione urbanistico edilizia redatti da personale del Servizio Territorio Urbanistica ed Edilizia Privata, dalla Polizia Locale, ovvero mediante documentazione agli atti degli uffici comunali.

3. L'impossibilità al ripristino dello stato dei luoghi, dovrà essere documentata e certificata da un tecnico abilitato mediante la presentazione di una perizia statica asseverata. Tale possibilità è ammessa esclusivamente qualora il ripristino non possa avvenire senza arrecare pregiudizio alla parte eseguita in conformità.
4. Nel caso in cui venga accertata una pluralità di abusi realizzati, anche in periodi temporali diversi, nella stessa unità immobiliare, sulla base del principio della unitarietà dell'intervento edilizio, si applicherà, qualora gli interventi realizzati siano sanabili, la sanzione prevista per l'intervento complessivamente considerato.

PARTE SECONDA

DISCIPLINA DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI IN MATERIA PAESAGGISTICA

Art 13 - Quadro normativo di riferimento

Oggetto delle seguenti procedure sono le opere realizzate nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico – ambientale ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i., in assenza o in difformità di autorizzazione paesaggistica ambientale ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

L'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., detta norme circa le sanzioni da applicare nel caso di violazioni agli obblighi imposti dalla tutela paesistica; in particolare recita quanto segue:

1. *In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4.*
2. *Con l'ordine di rimessione in pristino è assegnato al trasgressore un termine per provvedere.*
3. *In caso di inottemperanza, l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica provvede d'ufficio per mezzo del prefetto e rende esecutoria la nota delle spese. Laddove l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica non provveda d'ufficio, il direttore regionale competente, su richiesta della medesima autorità amministrativa ovvero, decorsi centottanta giorni dall'accertamento dell'illecito, previa diffida alla suddetta autorità competente a provvedervi nei successivi trenta giorni, procede alla demolizione avvalendosi dell'apposito servizio tecnico-operativo del Ministero, ovvero delle modalità previste dall'articolo 41 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a seguito di apposita convenzione che può essere stipulata d'intesa tra il Ministero e il Ministero della difesa.*
4. *L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:*
 - a) *per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;*
 - b) *per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;*
 - c) *per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.*
5. *Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma.*
6. *Le somme rimosse 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.*

Il Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 26/09/1997 detta norme ed indirizzi per la determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione dell'indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale.

L'art 82 del D.P.R. 24/07/1977 n. 616 ha delegato le funzioni amministrative in materia di beni ambientali alle Regioni.

La Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. delega le funzioni amministrative in materie di beni ambientali ai Comuni. In particolare, ai sensi dell'art. 7 del Regolamento che disciplina la nomina ed il funzionamento della Commissione Comunale per il Paesaggio, alla Commissione, oltre ai compiti esplicitamente attribuiti per legge, è anche assegnato il compito di esprimere i pareri relativi all'irrogazione delle sanzioni amministrative ed agli accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167 e 181 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., alle procedure di cui all'art. 32 della L 47/1985.

Art 14 - Ambito di applicazione

1. I seguenti articoli si applicano agli interventi di cui all'art. 13, ricadenti in area soggetto a vincolo paesaggistico, che abbiano determinato modifica allo stato dei luoghi o all'aspetto esteriore degli edifici.
2. L'Amministrazione competente a pronunciarsi sulle domande di accertamento di compatibilità paesaggistica ed a quantificare ed irrogare le sanzioni amministrative è il Comune, previo parere vincolante rilasciato dalla Soprintendenza.
3. La sanzione ambientale (c.d. indennità risarcitoria) si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 di cui sia stata accertata la compatibilità sostanziale con il vincolo in difetto di danno rilevante o pregiudizio ambientale.
4. La sanzione, in ragione dell'autonoma valenza del procedimento paesaggistico ambientale rispetto a quello edilizio in senso stretto, è applicata indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale od amministrativa per violazione edilizio-urbanistica, qualora non si debba precedere a demolizione delle opere stesse.
5. I criteri individuati sono applicabili a tutti i casi in cui la legge prevede il versamento della sanzione ambientale (c.d. indennità risarcitoria), nell'ambito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi della L. 308/2004 art. 1, comma 36 (regime ordinario, recepito nei nuovi articoli 167 e 181 del D.Lgs. 42/2004 citato) e del D.M. 26/09/1997.

Art 15 - Casi di esclusione

Sono esclusi dalla presente disciplina le opere interne e gli interventi indicati dall'art. 149 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Art 16 - Accertamento di compatibilità paesaggistica

1. Per i lavori elencati nella casistica di cui ai punti a), b) e c) di cui all'art. 167 comma 4 del D.Lgs. 42/2004, nel caso in cui sia accertata la compatibilità paesaggistica delle opere abusivamente realizzate, l'interessato è tenuto al pagamento di una sanzione pecuniaria, il cui importo è pari al maggior valore tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.
2. In caso di mancato rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, il Permesso edilizio in sanatoria non potrà essere rilasciato. La domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica viene respinta con la conseguente applicazione della sanzione demolitoria (ordine di rimessa in pristino a spese del responsabile dell'abuso), o in conformità ai disposti di cui al comma 1 dell'art. 167 D.Lgs. 42/2004.
3. Il termine per la verifica della compatibilità paesaggistica e quindi per il rilascio del relativo provvedimento da parte dell'Amministrazione comunale è di 180 giorni dalla data della richiesta, secondo le procedure di seguito indicate e ai sensi del già richiamato art. 167 del D.Lgs. 42/2004.

Art 17 - Procedura per accertamento di compatibilità paesaggistica

1. La domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica deve essere presentata contestualmente alla presentazione dell'istanza ovvero alla denuncia relativa al titolo abilitativo edilizio in sanatoria. L'accertamento di conformità edilizia sarà propedeutico alla definizione del necessario accertamento di compatibilità paesaggistica per i casi di cui all'art. 13.
2. La domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica deve essere corredata dalla documentazione minima con riferimento per gli aspetti metodologici al documento denominato "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della Legge Regionale 11 marzo, n. 12" di cui alla DGR 15 marzo 2006 – n. 8/2121 ed eventuali successive modifiche o integrazioni.
L'approfondimento e le caratteristiche della documentazione da presentare a corredo dell'istanza di compatibilità paesaggistica devono essere rapportati all'entità dell'intervento proposto e al suo grado di incidenza sul paesaggio.
3. Nei casi in cui sia necessario acquisire l'accertamento di compatibilità paesaggistica per opere già eseguite e l'Autorizzazione paesaggistica per opere ancora da eseguire, le due procedure debbono essere avviate contestualmente, in modo tale da rappresentare unitamente e compiutamente l'intervento edilizio nel contesto paesaggistico. Le opere in corso di esecuzione dovranno essere sospese e l'Autorizzazione paesaggistica sarà condizionata alla positiva conclusione dell'iter di accertamento della compatibilità paesaggistica delle opere già realizzate.
4. Il titolo abilitativo edilizio deve, ove ricorrano le condizioni, osservare ed assicurare il rispetto di eventuali condizioni e prescrizioni previste nel provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica.

Art 18 - Criteri di calcolo dell'indennità risarcitoria in funzione della compatibilità paesaggistica per istanze di cui all'art. 167 del D.Lgs.

1. In merito agli interventi di cui all'art. 16 comma 1 della presente disciplina, la sanzione pecuniaria è determinata secondo i disposti dell'art. 167, comma 5 del D.Lgs. 42/2004.
2. Per ciascun intervento dovrà essere pertanto individuata l'entità dell'abuso come segue:
tipologia a) interventi edilizi abusivi ritenuti incompatibili con la tutela del vincolo, in quanto determinanti un'alterazione rilevante dello stesso (danno arrecato) tale da richiedere la demolizione delle opere oggetto di istanza di sanatoria; in tali casi il procedimento seguirà i disposti di cui all'art. 167 c. 1 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (remissione in pristino) e per tali interventi conseguono gli effetti di cui all'art. 181 della citata legge (pene previste).
tipologia b) interventi edilizi abusivi compatibili con l'ambiente, in quanto ritenuti causa di danno paesaggistico tale da non richiedere la demolizione delle opere oggetto di istanza di sanatoria. In tali casi si procederà alla determinazione della sanzione, che sarà data dal maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito, ed al rilascio del provvedimento di compatibilità paesaggistica, previa corresponsione della sanzione pecuniaria.
tipologia c) interventi edilizi abusivi ritenuti compatibili con la tutela del vincolo paesaggistico; per questa tipologia di intervento la sanzione corrisponderà al solo profitto conseguito mediante la trasgressione. L'intervento potrà pertanto acquisire il provvedimento di compatibilità paesaggistica, previa corresponsione della sanzione pecuniaria.

DANNO AMBIENTALE ARRECATO (tipologia b)

Il danno arrecato corrisponde al costo degli interventi necessari per il ripristino od il risanamento del danno ambientale subito, al fine di attenuare od eliminare gli effetti negativi sull'ambiente. La realizzazione di eventuali

prescrizioni o condizioni, contenute nel parere vincolante rilasciato dalla Soprintendenza, e riguardanti finiture, particolari, schermature del manufatto, od altri modesti interventi volti a migliorare la tipologia e l'estetica del manufatto, una volta ottemperate, sono da considerarsi interventi finalizzati all'eliminazione del danno ambientale paesaggistico prodotto.

La sanzione minima del danno arrecato non potrà mai essere inferiore ad €. 1.000,00.

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 tutelati per effetto della violazione. Dovrà pertanto essere redatta apposita perizia di stima, asseverata da professionista abilitato, che descriva dettagliatamente il danno causati dall'intervento abusivo e puntualmente quantificati i costi che il Comune dovrebbe sostenere al fine di un'attenuazione o eliminazione del danno ambientale subito, nel caso in cui il trasgressore non proceda alla rimessa in pristino dell'opera abusiva.

PROFITTO CONSEGUITO (tipologie b - c)

Il profitto conseguito, è determinato dalle differenze tra il valore di mercato e le spese sostenute e documentate, valutato da apposita perizia di stima asseverata da professionista abilitato.

Per le opere corrispondenti o riconducibili per analogia alle tipologie sotto riportate, nei limiti di cui all'art. 167 c. 4 del D.Lgs. 42/2004, la sanzione pecuniaria del profitto MINIMO conseguito non può essere inferiore a:

- a) **Opere di ristrutturazione edilizia** (art. 27 - comma 1 - lett. d della L.R. 11/03/2005 n. 12) o di mutamento della destinazione d'uso, realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio:
Ristrutturazione Edilizia minimo = € 1.200,00
- b) **Opere di restauro e risanamento conservativo** (art. 27 - comma 1 - lett. c della L.R. 11/03/2005 n. 12) realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio:
Restauro e risanamento conservativo minimo = € 900,00
- c) **Opere di manutenzione straordinaria** (art. 27 - comma 1 - lett. b della L.R. 11/03/2005 n. 12 n. 380) realizzate in assenza o difformità del titolo edilizio:
Manutenzione straordinaria minimo = € 600,00
Manutenzione straordinaria di parti comuni minimo = € 600,00
- d) **Movimenti di terra** (scavi e riporti):
minimo = fino a 15 mc € 516,00
minimo = Oltre i 15 mc fino a 100 mc €. 516,00 + € 100,00/mc oltre i 15 mc.
minimo = Oltre i 100 mc €. 2.000,00 + € 50,00/mc oltre i 100 mc.
- e) **Manufatti accessori** (logge, balconi, portici, tettoie) come definiti dalla Circolare n. 33 del 26/06/2009 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali:
minimo = fino a 50 mq. € 500,00
minimo = da 51 mq. a 500 mq €. 900,00
minimo = da 501 mq. a 1300 mq €. 1.500,00
minimo = oltre i 1300 mq. € 1.500,00 + € 1,20/mq. oltre i 1300 mq.
- f) **Volumi tecnici emergenti dal terreno o dalla sagoma del fabbricato preesistente**
minimo = € 1.000,00
- g) **Sistemazione delle aree esterne comportanti la realizzazione di attrezzature sportive, senza incremento di superficie e/o volume:**
piscine fino a 80 mq. minimo €/mq. 100,00
piscine oltre a 80 mq. minimo €/mq. 150,00
campi da tennis minimo = € 2.500,00

3. Le stime previste ai precedenti commi dovranno essere valutate dalla Commissione per il Paesaggio.

Art 19 - Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ed opere non valutabili in termini di superficie e volume

Per opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e opere non valutabili in termini di nuova superficie e/o volume si applica una sanzione a forfait pari a:

$$\text{Sanzione} = 500 \text{ €} \times \text{Zu} \times \text{A (tipologia 1 o 2)}$$

Dove:

500 € = sanzione base

Zu = zone di ubicazione e di sensibilità del sito, corrispondenti alle zone di sensibilità paesaggistica del territorio comunale:

Zona 1 = Classe di sensibilità paesaggistica molto elevata: incremento del 50%;

Zona 2 = Classe di sensibilità paesaggistica elevata: incremento del 30%;

Zona 3 = Classe di sensibilità paesaggistica media: incremento del 20%;

Zona 4 = Classe di sensibilità paesaggistica bassa: incremento del 10%;

Zona 5 = Classe di sensibilità paesaggistica molto bassa: nessun incremento.

A = Mantenimento dell'allineamento delle aperture, partizioni dell'immobile;

1 – Mantenimento dell'allineamento e delle sporgenze: nessun incremento;

2 – Mancanza dell'allineamento e delle sporgenze: incremento del 30%.

Art 20 - Norme di applicazione generale

Qualora l'istanza di compatibilità paesaggistica comprenda più opere per ciascuna di esse dovrà essere conteggiata la corrispondente sanzione, così come sopra definito, e la sommatoria delle stesse contribuirà alla determinazione della sanzione finale.

Art 21 - Modalità di pagamento della sanzione pecuniaria

1. Il pagamento dell'importo dell'indennità risarcitoria, determinata dal Responsabile della struttura paesistico-ambientale sulla base degli elementi sopra richiamati, dovrà essere corrisposto entro 45 giorni dalla data di comunicazione della stessa.
2. Ai sensi dell'art. 167 comma 6 del D.Lsg. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" le somme introitate verranno utilizzate per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradate o interessate dalla remissione in pristino. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della remissione in pristino in danno dei soggetti obbligatori, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.
3. E' ammessa su espressa istanza del trasgressore la rateizzazione del pagamento della sanzione per importi superiori a € 10.000,00 nella misura di due rate semestrali con applicazione degli interessi legali rapportati a mese, previa stipula di garanzia fidejussoria.

Art 22 - Rilascio del provvedimento di compatibilità paesaggistica

Il provvedimento di compatibilità paesaggistica è rilasciato (previa acquisizione del parere vincolante della Soprintendenza), in seguito al deposito dell'attestazione di avvenuto versamento dell'indennità risarcitoria e degli oneri, se dovuto, e della indennità anche in caso di rateazione.

Art 23 - Norme di applicazione generale

1. Tutti i valori riportati verranno aggiornati in relazione alla variazione degli indici ISTAT dei costi di costruzione.
2. La misurazione delle sanzioni, anche convenzionali, sono stabilite in sede di prima applicazione dal presente atto e a decorrere dalla data di esecutività della Deliberazione di Giunta Comunale di approvazione della presente disciplina.
3. La presente disciplina si applica ai procedimenti in corso, per i quali non sia già stata comunicata al richiedente la misura dell'indennità risarcitoria da corrispondere e a quelli per i quali gli interessati, pur avendo già ricevuto la determinazione, ne richiedano esplicitamente l'applicazione.
4. La normativa nazionale e regionale intervenuta successivamente alla presente disciplina costituisce contestuale aggiornamento degli articoli che si dovessero trovare in contrasto con essa.

PARTE TERZA DISPOSIZIONI FINALI

Art. 24 - Adeguamento normativo

1. Le procedure per la determinazione delle sanzioni pecuniarie, si intendono automaticamente adeguate a tutte le modificazioni che fossero richieste dall'entrata in vigore di nuove norme o disposizioni di leggi in materia, e verranno recepite con specifico atto del Responsabile del Servizio.

Art. 25 - Entrata in vigore

1. Il presente disciplinare entra in vigore ad intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione da parte della Giunta Comunale esso è da considerarsi documento dinamico da adeguare in funzione dell'esperienza acquisita ed a seguito della sua pratica applicazione.

ALLEGATO A