



Città di Benevento

SETTORE TERRITORIO-AMBIENTE

Via del Pomerio (Piazzale A. Iannelli) - 82100 Benevento

Tel. 0824 772470 – Fax 0824 772467 – email:@comunebn.it

Dirigente: ing. Maurizio Perlingieri

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE IN MATERIA EDILIZIA E PAESAGGISTICA

INDICE

Premessa.....	7
..1	
Titolo primo - generalita'	
Art.1 - Oggetto del Regolamento.....	7
Art.2 - Adeguamento normativo.....	7
Titolo secondo – sanzioni per abusi edilizi	
Art.3 - Ambito di applicazione.....	7
Art.4 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 23 comma 7 (interventi soggetti a SCIA).....	7
Art.5 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 24 comma 3 (Segnalazione di agibilità)	
Art.6 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 31 comma 4 bis (Inottemperanza alla ingiunzione a demolire)	
Art.7 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 33 (Interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" in assenza di titolo o in totale difformità)	
Art.8 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 34 (Interventi eseguiti in parziale difformità del titolo edilizio)	
Art.9 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 36 (Accertamento di conformità)	
Art.10 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37 comma 1 (Interventi in assenza o difformità alla SCIA)	
Art.11 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37 comma 4 (Accertamento di conformità)	
Art.12 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37 comma 2	
Art.13 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37 comma 3	
Art.14 - Rateizzazione delle sanzioni pecuniarie	
Art.15 - Destinazione dei proventi	
Art.16 - Natura delle sanzioni pecuniarie	
Art.17 - Disposizioni finali	
Titolo secondo – sanzioni per abusi paesaggistici	
Art.18 - Ambito di applicazione	
Art.19 - Accertamento di Compatibilità Paesaggistica	
Art.20 - Procedura di Accertamento	
Art.21 - Casi di esclusione	
Art.22 - Criteri per la determinazione dell'importo di indennità risarcitoria	

Art.23 - Calcolo del danno (Da)
Art.24 - Calcolo del profitto (P)
Art.25 - Altre opere
Art.26 - Indennità risarcitorie per istanze di condono
Art.27 - Modalità di pagamento della sanzione pecuniaria
Art.28 - Utilizzo delle somme riscosse
Art.29 - Rilascio del provvedimento di compatibilità paesaggistica
Art. 30 - Entrata in vigore

PREMESSA

INTRODUZIONE

La predisposizione del presente Regolamento è stata effettuata al fine di stabilire dei criteri, oggettivi ed univoci, che rispondano a criteri di equità trasparenza e uniformità di applicazione relativamente alle sanzioni previste dal DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia), e dal D.Lgs 42/2004 (Codice Beni culturali e Paesaggio) in luogo della demolizione delle opere abusive e del ripristino dello stato dei luoghi nonché di determinazione del danno ambientale.

Si è resa inoltre, di seguito, una disamina della materia in oggetto cercando di offrire una sintetica classificazione e descrizione delle differenti tipologie di abuso previste dalla normativa di riferimento.

ABUSI EDILIZI E SANZIONI: GENERALITA'

Il DPR 380/2001 disciplina l'attività sanzionatoria in materia di abusi edilizi prevedendo l'adozione di provvedimenti repressivi che si differenziano a seconda della tipologia di abuso posto in essere.

Nei casi in cui la SCIA si ponga come titolo abilitativo – come previsti dai commi 1 e 2 dell'art.22 – e l'intervento abusivo venga qualificato come eseguito in assenza o in difformità ad essa, va applicata esclusivamente una sanzione pecuniaria amministrativa (art.37), non comportando l'applicazione di sanzioni penali e ripristinatorie (ad eccezione delle zone vincolate). Occorre fare attenzione però che non si faccia ricorso a tale procedura semplificata per eseguire opere per le quali è invece richiesto il PDC, poiché in questo caso, ai fini dell'applicazione delle sanzioni penali, le opere realizzate dovranno considerarsi eseguite in assenza di titolo abilitativo, anche qualora l'Amministrazione comunale nulla abbia eccepito in ordine alla procedura esperita.

Il responsabile dell'abuso, nel caso di conformità, potrà presentare una SCIA in sanatoria (art.37 c.4) versando una sanzione pecuniaria che, nel caso di aree vincolate, andrà ad aggiungersi a quella di cui all'art.167 del Dlgs 42/04, come più avanti precisate nell'apposito Regolamento.

Nel caso in cui il PDC - o SCIA alternativa di cui all'art.23 - si ponga come titolo abilitativo, per interventi di cui all'art.10 realizzati in assenza o difformità da esso, l'Amministrazione comunale ingiunge al responsabile dell'abuso la demolizione o la rimessa in pristino indicando nel provvedimento i beni che vengono acquisiti di diritto. L'ordine di demolizione del manufatto abusivo costituisce la sanzione primaria. Quando non sia applicabile, va scelta – motivandola – la sanzione pecuniaria.

Nella pratica, però, l'individuazione dell'esatto tipo di abuso è tutt'altro che facile e il contrasto tra la valutazione comunale e quella del proprietario/responsabile arriva nelle aule giudiziarie. Il risultato è che spesso è il giudice amministrativo che interpreta i casi concreti.

Con la sentenza del 30 marzo 2017 n. 1484, il Consiglio di Stato, partendo dal caso dell'apertura di un lucernaio al posto di due aperture minori (su un immobile vincolato) ha definito una griglia di valutazioni interpretative per qualificare le tipologie delle difformità tra il costruito e l'autorizzato.

L'abuso edilizio è la difformità tra ciò che viene costruito e quanto è autorizzato (o autorizzabile). A seconda della gravità di questa differenza, si rinvencono le seguenti figure:

- abuso totale, quando la costruzione avviene in assenza di qualsiasi titolo abilitativo;
- abuso sostanziale, se il manufatto è completamente diverso - per caratteristiche costruttive o destinazione d'uso - rispetto a quanto oggetto di permesso e se vi sono variazioni essenziali;

- abusi minori, ossia gli interventi realizzati con modalità diverse da quelle previste e autorizzate ma che incidono su elementi particolari e non essenziali.

Abusi totali

Rientrano nella nozione di abuso totale sia le ipotesi di costruzioni realizzate in assenza di titolo sia quelle completamente diverse rispetto al permesso. La costruzione in assenza di permesso di costruire si realizza quando il titolo non esiste "oggettivamente" (non è stato mai richiesto o rilasciato) ma anche quando questo esista ma risulti privo di efficacia, sia in origine (ad esempio, permesso rilasciato da un settore comunale non competente) sia a seguito di un provvedimento di autotutela del Comune o una pronuncia di annullamento da parte del giudice amministrativo. La totale difformità dal permesso di costruire si verifica in caso di realizzazione di manufatti completamente diversi per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso, e per l'esecuzione di volumi oltre i limiti indicati nel progetto e autonomamente utilizzabili.

Abusi sostanziali

Gli abusi sostanziali sono quelli che si verificano in presenza delle cosiddette "variazioni essenziali" e determinano una sostanziale differenza quali-quantitativa con il progetto autorizzato. I criteri per la definizione delle variazioni essenziali sono indicati dall'articolo 32 del Testo unico dell'edilizia e concernono il mutamento di destinazione d'uso con variazione degli standards, aumento della cubatura o della superficie, modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto e la violazione della normativa edilizia antisismica. Le Regioni possono stabilire puntualmente i casi che determinano variazioni essenziali nel rispetto dei principi fissati dal legislatore nazionale. Come si vede, le caratteristiche distintive tra "assenza di permesso", "totale difformità" e "variazioni essenziali" sono - nei fatti - notevoli, ma ad esse il legislatore attribuisce la stessa disciplina sanzionatoria di tipo amministrativo: le costruzioni realizzate in assenza di permesso, totale difformità o con variazioni essenziali devono essere demolite, essendo necessaria la riduzione in pristino del manufatto abusivo. La sanzione penale sarà invece diversificata: quella maggiore sancita dall'art. 44 comma 1 lett. b) - arresto fino a due anni e ammenda da 5.164 a 51.645 euro - per l'assenza del titolo o la totale difformità; quella più lieve sancita dal comma 1 lett. a) - ammenda fino a 10.329 euro - per le variazioni essenziali. Sarà comunque possibile estinguere il reato attraverso la procedura di accertamento di conformità (art.36), qualora l'intervento sia dotato di doppia conformità, mediante il rilascio in sanatoria del permesso di costruire ed il pagamento della oblazione prevista.

Abusi minori

Si verifica abuso minore in caso di "difformità parziale", ossia quando gli interventi costruttivi, pur se autorizzati, sono realizzati con modalità diverse che incidono solo su elementi particolari e non essenziali della costruzione. Come è stato chiarito dalla giurisprudenza (Consiglio di Stato, sentenza del 1° giugno 2016, n. 2325) la parziale difformità occorre quando vengono in rilievo gli stessi lavori edilizi autorizzati dal titolo ma eseguiti unicamente in parziale difformità da esso, con la conseguenza che non è quindi possibile identificare una parziale difformità quando si tratta di opere realizzate senza titolo per ampliare un manufatto preesistente (ossia opere non previste dal titolo originario ma in ampliamento a quanto ivi autorizzato). In questo senso, sono da qualificare come difformità parziale le opere che non comportano una snaturazione, per conformazione o struttura, dell'opera autorizzata, ma solo accorgimenti tecnici necessari ad evitare inconvenienti di comune esperienza, che eccedono la soglia minima delle variazioni non costituenti illecito edilizio (Difformità non rilevanti). È il caso, ad esempio, dell'innalzamento del solaio quando questa attività occorre solo nella misura tesa a facilitare lo scorrimento delle acque meteoriche che secondo la giurisprudenza ricade nella difformità parziale (Consiglio di Stato, sentenza del 10 luglio 2013, n. 3676); viceversa l'incremento di cubatura di una porzione di sottotetto con contestuale mutamento di destinazione d'uso costituisce senza dubbio un abuso totale. Anche in caso di parziale difformità dal permesso di costruire, la regola del Testo unico è la demolizione; tuttavia, se è oggettivamente impossibile procedere alla demolizione (ad esempio se demolire la parte difforme comprometterebbe la stabilità dell'edificio), l'ordinamento acconsente al mantenimento della parte difforme dietro pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore di quanto difforme. Questa possibilità ha però una valenza derogatoria unicamente nel caso di difformità parziale e non è applicabile a tutte le forme di abuso, ben sapendo che anche nel caso di abuso minore la possibilità

di ricorrere al pagamento della sanzione non è sempre possibile, dovendo essere dimostrato in maniera inequivoca che la demolizione inficerebbe la statica dell'immobile. La sanzione penale sarà quella sancita dall'art. 44 comma 1 lett. a) che sarà comunque possibile estinguere, quando possibile, attraverso la procedura di accertamento di conformità (art.36).

Simile alla situazione della difformità parziale è il caso dell'abusività sopravvenuta, che occorre quando un'opera è realizzata in base a un permesso che poi viene annullato (ad esempio, dal Tar). In tal caso, l'abuso che ne deriva sottostà ad un trattamento normativo più favorevole rispetto all'abuso originario. Infatti, l'articolo 38 del Testo unico gradua le sanzioni in base alla gravità della violazione, prevedendo che:

- la prima cosa da verificare è se sia possibile eliminare i vizi della procedura amministrativa emanando un nuovo permesso che sani l'abuso derivato dall'annullamento;
- se non è possibile resta ferma la regola della demolizione;
- se però la riduzione in pristino non è tecnicamente eseguibile, il Comune può applicare una sanzione pecuniaria pari al valore delle opere abusivamente eseguite.

Si tratta di una disposizione più favorevole rispetto all'abuso originario in quanto non applica tout court la regola della demolizione ma prevede due possibili forme di sanatorie.

Difformità non rilevanti

Infine, nella scala gerarchica delle difformità, vi è un'ultima ipotesi: le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedono per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali non rientrano tra le ipotesi di difformità parziali. Si tratta di scostamenti dai parametri autorizzati di misura talmente contenuta da non potere essere considerati un illecito edilizio.

VARIAZIONE ESSENZIALE E VARIANTE IN CORSO D'OPERA

La sentenza del Consiglio di Stato 1484/2017 chiarisce le differenze sostanziali e procedurali tra questi due concetti. In dettaglio:

- il concetto di variazione essenziale attiene alle modalità di esecuzione di opere edilizie autorizzate con un permesso di costruire. In altri termini, quando un progetto viene realizzato con caratteristiche quali - quantitative notevolmente differenti rispetto all'autorizzato, si sono determinate "variazioni essenziali" al progetto;
- si realizza una variante edilizia, invece, quando nel corso dell'attività costruttiva si rendono necessarie modificazioni qualitative o quantitative «di non maggiore consistenza» per le quali viene richiesto un permesso di costruire in variante.

La differenza concettuale si riflette sul profilo autorizzativo. È bene chiarire che entrambe le difformità, trattandosi, appunto di scostamenti da un titolo autorizzativo, necessitano per la loro legittimazione di un nuovo permesso (altrimenti si procede con la demolizione del non conforme). Ma qual è il regime giuridico del nuovo permesso? L'autorizzazione delle varianti edilizie in senso proprio, non discostandosi sostanzialmente dal primo progetto autorizzato, si aggancerà al precedente titolo autorizzativo. Il permesso in variante sarà, quindi, complementare ed accessorio, anche sotto il profilo temporale, all'originario permesso. Al contrario, per la sua notevole differenza rispetto al progetto autorizzato, la variazione essenziale non può trovare il proprio fondamento autorizzativo nel primo titolo edilizio. Ne consegue che il permesso per le variazioni essenziali, autorizzando un manufatto completamente diverso, sarà nuovo ed autonomo e soggiacerà alla disciplina urbanistica vigente al momento del suo rilascio. Con la conseguenza pratica che la normativa comunale applicabile alla richiesta del permesso per autorizzare le variazioni essenziali potrebbe non consentirle e imporre, di conseguenza, la demolizione.

TABELLA SINOTTICA SANZIONI AMMINISTRATIVE DPR 380/2001

ART.	TIPO DI ABUSO	SANZIONE	NOTE
Art.23 c.7	Mancata presentazione del certificato di collaudo e conformità del progetto, con ricevuta della	SANZIONE PECUNIARIA DA 516 EURO	

	variazione catastale, a seguito di lavori realizzati con SCIA		
Art.24 c.3	Mancata presentazione della SCIA per l'agibilità	SANZIONE PECUNIARIA DA 77 a 464 EURO	
Art. 27 c.2	Opere senza permesso con vincolo di inedificabilità assoluta	DEMOLIZIONE E RIPRISTINO	
	Opere senza permesso su aree destinate a opere e spazi pubblici		
	Opere senza permesso su aree destinate a edilizia residenziale pubblica		
	Opere senza permesso su aree soggette a usi civici		Previo avviso alle autorità preposte alla tutela
	Opere senza permesso su aree con vincolo idrogeologico		Previo avviso alle autorità preposte alla tutela
	Opere senza permesso su aree vincolate ai sensi del Dlgs 42/04		Previo avviso alle autorità preposte alla tutela
Art. 30	Lottizzazione abusiva	ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO DEL COMUNE E DEMOLIZIONE OPERE	
Art. 31	Interventi soggetti a PDC o SCIA alternativa eseguiti: -senza titolo edilizio -in totale difformità -con variazioni essenziali	RIMOZIONE O DEMOLIZIONE	Previa acquisizione gratuita in caso di inottemperanza
Art.33 c.1,2	Ristrutturazioni "pesanti" eseguite: -senza titolo edilizio -in totale difformità	RIMOZIONE O DEMOLIZIONE O SE POSSIBILE SANZIONE PECUNIARIA PARI AL DOPPIO DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE	Demolizione in danno in caso di inottemperanza; Su motivato accertamento UTC
Art.33 c.3	Ristrutturazioni "pesanti" eseguite su immobili vincolati ai sensi Dlgs 42/04: -senza titolo edilizio -in totale difformità	RIPRISTINO PIU' SANZIONE PECUNIARIA DA 516 a 5.164 EURO	La sanzione è comminata dall'amministrazione che vigila sull'osserv. del vincolo
Art.33 c.4	Ristrutturazioni "pesanti" eseguite nelle zone omogenee A: -senza titolo edilizio -in totale difformità	RIPRISTINO OPPURE SANZIONE PECUNIARIA DA 516 a 5.164 EURO	La scelta avviene previo parere vincolante della Soprintendenza
Art. 34	Interventi e opere soggetti a PDC o SCIA alternativa eseguiti in parziale difformità	RIMOZIONE O DEMOLIZIONE O SE IMPOSSIBILE SANZIONE PECUNIARIA PARI AL DOPPIO DEL COSTO DI PRODUZIONE (resid) O DEL VALORE VENALE (non resid) DELLE OPERE DIFFORMI	Demolizione in danno in caso di inottemperanza;
Art.35	Interventi edilizi eseguiti su aree demaniali o di proprietà di enti pubblici: -senza titolo edilizio -in totale difformità -con variazioni essenziali	DEMOLIZIONE E RIPRISTINO	Demolizione in danno
Art.37 c.1	Interventi soggetti a SCIA eseguiti: -senza SCIA -in difformità	SANZIONE PECUNIARIA PARI AL DOPPIO DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE, MINIMO 516 EURO	

Art.37 c.4	SCIA in sanatoria presentata dopo l'accertamento dell'illecito	SANZIONE PECUNIARIA DA 516 a 5.164 EURO	La sanzione è stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio
Art.37 c.5	SCIA presentata spontaneamente dopo l'inizio dei lavori	SANZIONE PECUNIARIA DA 516 EURO	
Art.37 c.2	Restauro e risanamento conservativo senza SCIA su immobili vincolati (oggetto di vincolo diretto)	RIPRISTINO PIU' SANZIONE PECUNIARIA DA 516 a 10.329 EURO	Il ripristino può essere ordinato dall'autorità preposta al vincolo a cura e spese del responsabile
Art.37 c.3	Restauro e risanamento conservativo senza SCIA eseguite nelle zone omogenee A su immobili anche non vincolati	RIPRISTINO OPPURE SANZIONE PECUNIARIA PARI AL DOPPIO DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE, MINIMO 516 EURO	La scelta avviene previo parere vincolante della Soprintendenza. Se il parere non è reso entro 60gg, il dirigente provvede autonomamente
Art.38	Interventi eseguiti con permesso poi annullato	RIPRISTINO O DEMOLIZIONE O, SE POSSIBILE, SANZIONE PECUNIARIA PARI AL DOPPIO DEL VALORE VENALE DELLE OPERE ESEGUITE	Le sanzioni si applicano solo se non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative che hanno comportato l'annullamento
Art.48	Erogazione di servizi ad immobile abusivo	SANZIONE PECUNIARIA DA 2.582 a 7.746 EURO	

CRITERI GENERALI PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI IN MATERIA PAESAGGISTICA

Il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – D.Lgs n.42/2004 – all'art.167 comma 4 prevede i casi per i quali è ammessa la procedura di accertamento di Compatibilità paesaggistica:

- a) lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazioni di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) per l'impiego di materiali in difformità dell'autorizzazione paesaggistica;
- c) per lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 Testo Unico dell'Edilizia;

In particolare l'ipotesi di cui alla lettera a), ha creato molte difficoltà interpretative circa l'esatto significato da attribuire alle espressioni "superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati" e pertanto, a seguito di numerosi quesiti, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha ritenuto necessario emanare la Circolare n. 33 del 26 giugno 2009 (prot. 6074), le cui definizioni vengono recepite dal presente Regolamento. Pertanto nella stesura del Regolamento, recante le modalità di calcolo dell'indennità pecuniaria, si è tenuto conto della Circolare citata che, prendendo in considerazione le definizioni di volume, superfici utili e lavori, apre alla possibilità di accedere alla sanatoria (accertabilità) anche per alcune tipologie di intervento che hanno comportato creazione di nuovi volumi (a condizione che siano tecnologici), di superfici utili (logge, i balconi, i portici purchè aperti su tre lati). In relazione a questa Circolare e ad ulteriori dubbi interpretativi che ne sono derivati, il Ministero ha più volte affrontato il tema della percepibilità dell'opera realizzata nel contesto in cui essa è inserita, e quindi della sua rilevanza paesaggistica, ponendolo come tema predominante nell'esame di un progetto di sanatoria, ammettendo pertanto alla valutazione anche tipologie di opere che configurano nuovi volumi. Resta comunque salvo che, nei casi di dubbia interpretazione, l'istanza del privato verrà comunque inoltrata alla

Soprintendenza che valuterà, non solo la compatibilità dell'opera ma anche l'accertabilità in relazione alla reale percezione del volume realizzato in difformità.

Inoltre nella stesura del Regolamento si è tenuto conto delle innovazioni introdotte dal recente DPR n.31 del 13.02.2017, recante l'individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura di autorizzazione semplificata. Infatti l'art.17 del DPR rinvia all'applicazione dell'art.167 del Codice in caso di violazione degli obblighi previsti, disponendo la rimessione in pristino solo quando non sia in alcun modo possibile dettare prescrizioni che consentano la compatibilità paesaggistica dell'intervento difforme, ed al contempo esclude la rimessione in pristino per gli interventi ricompresi nell'ambito di applicazione dell'art.2 (Allegato A) realizzati anteriormente alla sua entrata in vigore (6.04.2017).

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE IN MATERIA EDILIZIA E PAESAGGISTICA

TITOLO PRIMO - GENERALITA'

Art.1

Oggetto del Regolamento

1. Oggetto del presente regolamento è quello di stabilire dei 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, e della indennità risarcitoria prevista dall'art. 167 del D.Lgs. n.42/2004 per opere abusive in aree sottoposte alle disposizioni di cui alla parte III del D.Lgs. 42/2004 realizzate senza la prescritta autorizzazione o in difformità da essa.

Art.2

Adeguamento normativo

1. Le norme del presente regolamento si intendono automaticamente adeguate a tutte le modificazioni che fossero richieste dall'entrata in vigore di nuove norme o disposizioni di leggi in materia.

TITOLO SECONDO – SANZIONI PER ABUSI EDILIZI

Art.3

Ambito di applicazione

1. I presenti criteri si applicano alle ipotesi previste dagli articoli 23 comma 7 e 24 comma 3, dall'art.31 comma 4-bis nonché nelle ipotesi previste dagli articoli 36 e 37, per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal D.P.R. n.380/2001.
2. Per eventuali interventi edilizi abusivi non ricompresi all'interno della disciplina del presente Regolamento le relative sanzioni e le somme da corrispondere a titolo di oblazione saranno determinate, con provvedimento del Dirigente, deputato al controllo dell'abusivismo, assimilando tali abusi - quando possibile per interpolazione - alle tipologie previste dal presente Regolamento con i relativi importi, altrimenti, previa valutazione tecnica, a discrezione del Responsabile.

Art.4

Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 23 comma 7 (interventi soggetti a SCIA)

1. In caso di omessa o ritardata presentazione della dichiarazione di ultimazione lavori corredata dal certificato di conformità dell'opera, oppure nel caso di omessa presentazione della ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale o della dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifiche di classamento si applica la sanzione amministrativa prevista dall'art. 23, comma 7, D.P.R. 380/2001 nella misura prevista dall'art. 37, comma 5, 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 presentazione);
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 di avvio del procedimento a mezzo raccomandata e ad informare della sanzione che sarà applicata, assegnando 15 giorni per presentare memorie e/o documentazioni in merito. Decorso i termini il Dirigente adotta ordinanza di irrogazione della sanzione prevista e le modalità di pagamento della stessa.

Art.5

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

1. La mancata presentazione, da parte del soggetto che ne è tenuto, della segnalazione di agibilità entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria da € 77 a € 464 Euro.
2. La sanzione prevista al comma 1 si applica nella misura di seguito indicata:
 - a) € 77,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata dal 16° (sedicesimo) al 30° (trentesimo) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
 - b) € 170,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata dal 31° (trentunesimo) al 60° (sessantesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
 - c) € 310,00 nel caso in cui la domanda 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.

3. Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa, di cui sopra, si considera quale data di ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento quella contenuta nella SCIA di agibilità, salvo non sia pervenuta, precedentemente, separata comunicazione di ultimazione delle opere, nel qual caso si assume quella ivi indicata;
4. L'applicazione della sanzione non inficia la validità della SCIA di agibilità, e viene stabilita con apposito provvedimento del Responsabile del Procedimento da comunicare all'interessato a mezzo raccomandata. Decorsi i termini il Dirigente adotta ordinanza di irrogazione della sanzione prevista e le modalità di pagamento della stessa.

Art.6

Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 31 comma 4 bis (Inottemperanza alla ingiunzione a demolire)

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: "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. Tali sanzioni, in relazioni all'entità delle opere abusive realizzate, sono così determinate:
 - a) Opere non quantificabili in termini di volume e superfici: € 2.000,00
 - b) *Interventi pertinenziali:*
 - fino a 10 mq. € 3.000,00
 - oltre 10 mq. e fino a 25 mq. € 4.000,00
 - oltre 25 mq. € 5.000,00
 - c) Interventi di cambio di destinazione d'uso con le seguenti specifiche dimensionali:
 - fino a 20 mq. € 4.000,00
 - oltre 20 mq. e fino a 40 mq € 6.000,00
 - oltre 40 mq. e fino a 60 mq. € 8.000,00
 - oltre 60 mq. e fino a 100 mq. € 12.000,00
 - oltre 100 mq. € 16.000,00
 - d) Interventi di ristrutturazione edilizia (senza demolizione e successiva ricostruzione) che non abbiano comportato aumento della superficie e/o volumi ma con cambio di destinazione d'uso – per superfici fino a mc.1000 € 8.000,00
 - e) Interventi di ristrutturazione edilizia (senza demolizione e successiva ricostruzione) che non abbiano comportato aumento della superficie e/o volumi ma con cambio di destinazione d'uso – per superfici fino a mc.2000 € 10.000,00
 - f) Interventi di ristrutturazione edilizia (senza demolizione e successiva ricostruzione) che non abbiano comportato aumento della superficie e/o volumi ma con cambio di destinazione d'uso – per superfici oltre a mc.2000 € 16.000,00
 - g) Interventi di ristrutturazione edilizia (senza demolizione e successiva ricostruzione) con ampliamenti:
 - fino a 20 mq. € 5.000,00
 - da 20 mq. e fino a 50mq € 10.000,00
 - da 50 mq. e fino a 100 mq. € 15.000,00
 - oltre 100 mq. € 20.000,00
 - h) Interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e successiva ricostruzione con ampliamenti:
 - fino a 20 mq. € 10.000,00
 - oltre mq.20 € 20.000,00
 - i) Interventi di nuova costruzione per una volumetria:
 - fino a 150 mc. € 10.000,00

- da mc.150 a 300 mc.	€ 15.000,00
- oltre 300 mc.	€ 20.000,00

3. Le sanzioni innanzi riportate si applicano in tutti i casi di opere abusive, realizzate, su aree e sugli edifici non compresi tra quelli di cui al comma 2 dell'art. 27 del D.P.R. n.380/2001.
4. Per opere abusive, realizzate, su aree e sugli edifici compresi tra quelli di cui al comma 2 dell'art. 27 del D.P.R. n.380/2001, è sempre irrogata la sanzione massima pari ad euro 20.000,00.

Art.7

Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 33
(Interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" in assenza di titolo
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 che la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Dirigente applica una sanzione pari:
 - al doppio dell'incremento del valore determinato secondo criteri di cui al comma 2 dell'art. 33 del DPR 380/2001;
 - al doppio dell'incremento del valore venale degli immobili con destinazione diversa da quella residenziale, determinato secondo le modalità di cui al succ. art.24 commi 1-2.
2. Qualora tali interventi siano eseguiti su immobili vincolati (vincolo diretto e indiretto ma non paesaggistico) ai sensi del D.Lgs 42/2004, oltre alla riduzione in pristino è prevista una sanzione graduata tra 516 e 5.164 euro secondo la tabella di cui al successivo art.11.
3. Qualora tali interventi siano eseguiti su immobili compresi nelle zone omogenee A di PUC vigente, il Dirigente previo parere vincolante della competente Soprintendenza può irrogare una sanzione alternativa alla riduzione in pristino pari a quella di cui al precedente comma, con medesime modalità.

Art.8

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 possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Dirigente 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, e pari al doppio del valore venale (determinato secondo le modalità di cui al successivo art.23 commi 1 e 2) per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. In questo ultimo caso il Dirigente può richiedere detta valutazione all'Agenzia del Territorio.

Art.9

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

1. La realizzazione di interventi edilizi realizzati in assenza o difformità a 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 il rilascio di un PDC in sanatoria 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. Per le opere realizzate in parziale difformità ai predetti titoli occorrerà riferire i due criteri anzidetti alle sole parti difformi, e comunque l'importo dell'oblazione non potrà essere inferiore alla soglia minima di € 516,00.

Art.10

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 Euro 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 = $(VA - VP) \times 2$.
3. Il pagamento della sanzione come sopra determinata, il cui importo è quantificato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico o, su richiesta, dall'Agenzia del Territorio, dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla notifica. Il pagamento della sanzione consente agli interessati di mantenere in essere gli interventi realizzati.

Art.11

Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37 comma 4
(Accertamento di conformità)

1. Ove l'intervento realizzato (di cui al precedente articolo) 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 euro e non inferiore a 516 euro, determinata dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile. Il Dirigente può richiedere detta valutazione all'Agenzia del Territorio.
2. A seguito della presentazione di istanza di Accertamento di conformità, l'aumento del valore dell'immobile è verificato dall'ufficio comunale competente in relazione alla apposita perizia asseverata prodotta dal richiedente e redatta da tecnico abilitato secondo le modalità di

cui al successivo art. 23 commi 1 e 2. La sanzione è determinata secondo la seguente tabella, ingiungendo con propria ordinanza il pagamento della stessa entro il termine di trenta giorni dalla notifica. Il Dirigente può richiedere detta determinazione all’Agenzia del territorio.

Aumento del valore	Aumento della sanzione in percentuale	Sanzione
0 – 20%	0	€ 516,00
21 – 35%	250%	€ 1.290,00
36 – 55%	450%	€ 2.322,00
56 – 70%	600%	€ 3.096,00
71 – 85%	800%	€ 4.128,00
86 – 100%	MAX	€ 5.164,00

Art.12

Determinazione delle sanzioni di cui all' art. 37 comma 2

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 a 10.329 euro.
2. Il dirigente accertata l’ esecuzione di interventi abusivi su immobili vincolati, salvo l’ applicazione di altre misure e sanzioni, con propria ordinanza, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell’ abuso, e la sanzione è determinata secondo la seguente tabella:

Aumento del valore (rendita o classamento)	Aumento della sanzione in percentuale	Sanzione
0 – 10%	0	€ 516,00
11 – 20%	400%	€ 2.064,00
21 – 40%	800%	€ 4.128,00
41 – 60%	1200%	€ 6.192,00
61 – 80%	1600%	€ 8.256,00
81 – 100%	MAX	€10.329,00

Art.13

Determinazione delle sanzioni di cui all' art. 37 comma 3

1. Qualora gli interventi di cui all’ articolo precedente sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell’ articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente 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 precedente art.7 (comma 1 art 37 DPR 380/01). Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell’ ufficio

provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al precedente articolo 9.

Art.14

Rateizzazione delle sanzioni pecuniarie

1. E' ammessa su espressa istanza del trasgressore la rateizzazione del pagamento della sanzione per importi superiori a €. 2.000,00 (duemila/00) nella misura di quattro rate semestrali. Le rate semestrali non saranno gravate da interessi avendo la rateizzazione funzione di agevolazione. La rateizzazione dovrà essere sempre garantita da fideiussione bancaria o assicurativa, a prima richiesta, con primaria compagnia e con rinuncia ai termini di cui all' art. 1957 cod. civ.

Art.15

Destinazione dei proventi

1. I proventi delle sanzioni pecuniarie di cui all'art. 31 comma 4bis previste dal presente regolamento, dovranno essere versate in apposito capitolo del bilancio e sono destinate esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico, ai sensi del comma 4-ter dell' art.31 D.P.R. 380/01.

Art. 16

Natura delle sanzioni pecuniarie

1. Alle sanzioni amministrative pecuniarie che attengono alla disciplina urbanistico – edilizia in senso stretto, di cui agli articoli 23 comma 7, 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, come disciplinate dal presente Regolamento, stante la costante giurisprudenza, non si applica la prescrizione quinquennale di cui all' art. 28 della L. 689/1981.
2. Alle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'articolo 24 comma 3, che non attengono alla disciplina urbanistico – edilizia in senso si applicano i principi generali in materia di sanzioni amministrative di cui alla L. 689/24.11.1981 (compresa la prescrizione quinquennale prevista all'art. 28).

Art.17

Disposizioni finali

1. E' sempre dovuto il contributo di costruzione per opere eseguite in assenza o difformità dal titolo (ex art. 33 DPR 380/2001) in caso di applicazione della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione.
2. L'accertamento dell'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio, al fine della individuazione del regime sanzionatorio in concreto applicabile, può essere effettuata sia attraverso verbali di violazione urbanistico edilizia redatti da agenti della Polizia Giudiziaria, sia mediante documentazione agli atti dell'Amministrazione, sia mediante documentazione probatoria prodotta dall'interessato o mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio reso nei modi di legge.
3. L'impossibilità di ripristinare lo stato dei luoghi, come pure il pregiudizio per la parte conforme da prendere in considerazione per l'irrogazione della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione, sono di norma correlate a valutazioni di tipo statico. Il pregiudizio statico della parte conforme deve essere dimostrato dall'interessato mediante specifica relazione redatta da un tecnico competente in materia di strutture ed opere regolate dalle NTC in vigore. Ove l'abuso sia circoscritto ad un solo orizzontamento del fabbricato (ad esempio l'edificazione abusiva di un piano mansarda su un preesistente edificio) l'eventuale acquisizione dell'opera

al patrimonio comunale non si estende all'area di sedime del fabbricato né a quella circostante il medesimo. In ogni caso sono fatti salvi i diritti di accesso e di passaggio per raggiungere detto orizzontamento ovvero la parte acquisita, nonché i diritti sugli spazi condominiali.

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 la sanzione 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 dello stesso o in esecuzione di un unico progetto, l'intervento sarà considerato unitariamente come eseguito in difformità dal titolo abilitativo, con conseguente irrogazione della sanzione prevista per tale fattispecie.
5. Per le opere che abbiano acquisito la compatibilità paesaggistica, nei casi tassativamente stabiliti dalla legge, deve essere verificata la compatibilità edilizia ed urbanistica tenuto conto del principio che essa può essere riconosciuta se l'intervento era conforme alle norme edilizie ed urbanistiche quando è stato realizzato e nel momento in cui si riconosce la compatibilità edilizia ed urbanistica. In caso di riconoscimento della compatibilità paesaggistica e della compatibilità edilizia ed urbanistica, si applicheranno distintamente entrambe le sanzioni paesaggistica ed edilizia/urbanistica come sopra esposto secondo il caso specifico.
6. La misura delle sanzioni oggetto del presente titolo è soggetta a variazioni a seguito dell'introduzione di nuove disposizioni legislative.

TITOLO TERZO – SANZIONI PER ABUSI PAESAGGISTICI

Art.18

Ambito di applicazione

1. I seguenti articoli si applicano agli interventi edilizi di cui all'art.1, ricadenti in area soggetta 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 quando rilasciato nei termini di legge.
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 procedere 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 nell'ambito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi della L. 308/2004 art.1, comma 37 (c.d. condono ambientale speciale) e 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.19

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 come determinata nei successivi articoli.
2. Ai soli fini dell'espressione del parere di compatibilità di cui all'art. 167, comma 5 del D.Lgs n. 42/2004 tra le tipologie di abusi indicati al comma 4 del medesimo articolo possono essere incluse le opere previste dalla circolare del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n.33 del 26/06/2009 Prot. 6074.
3. 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), in conformità ai disposti di cui al comma 1 dell'art.167 D.Lgs. 42/2004.
4. 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 ai sensi del già richiamato art.167 del D.Lgs. 42/2004.

Art.20

Procedura di Accertamento

1. La domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica deve essere presentata in conformità al modello rinvenibile sul sito telematico del Comune, contestualmente alla presentazione dell'istanza relativa al titolo abilitativo edilizio in sanatoria
2. La domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica deve essere accompagnata da:
 - a. elaborati grafici, in duplice copia, con le opere evidenziate in pianta, sezioni e prospetti;
 - b. relazione tecnico-descrittiva, in duplice copia, riferita a tipologie e materiali adottati nell'esecuzione degli interventi;
 - c. relazione paesaggistica secondo lo schema di cui all'allegato d) D.P.R. 31/2017, in coerenza con i criteri di cui alla DGR n. IX/2727 del 22.12.2011;
 - d. documentazione fotografica a colori, in duplice copia, con riprese sia panoramiche che circostanziate del sito interessato e delle opere realizzate;
 - e. perizia di stima asseverata per la quantificazione della sanzione pecuniaria, contenente la certificazione dell'assenza del danno ambientale e del profitto conseguito.
3. Il procedimento si articola nelle seguenti fasi:
 - Richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica;
 - Comunicazione di avvio del procedimento ai sensi della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii.;
 - Istruttoria della richiesta di compatibilità paesaggistica da parte dell'Ufficio Comunale autorizzazioni paesaggistiche;

- Richiesta ed acquisizione di eventuali documenti integrativi, con conseguente sospensione dei termini, che non risultino già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale;
 - Acquisizione del parere della Commissione Locale per il Paesaggio;
 - Richiesta del Parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici;
 - Rilascio o diniego del provvedimento di compatibilità paesaggistica.
 - In caso di rilascio: determinazione ed applicazione della sanzione pecuniaria che, ai sensi dell'art.181 c.1 ter, estingue l'applicazione delle sanzioni penali;
 - In caso di diniego: attivazione della sanzione demolitoria ed applicazione delle sanzioni penali.
4. La Commissione Locale per il Paesaggio, nei casi di opere di cui al comma 1 dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004, dovrà esprimere il proprio parere obbligatorio e non vincolante, entro il termine di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento dell'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica. Tale parere avrà per oggetto la valutazione di compatibilità dell'opera già eseguita con i valori paesaggistico ambientali. In particolare dovranno essere condotte le seguenti verifiche:
- a. Coerenza dell'intervento proposto con gli obiettivi di qualità paesistica previsti dalla pianificazione comunale (Capo 9° e 10° NTA del PUC);
 - b. Congruietà, correttezza formale e sostanziale, dell'intervento proposto con i valori riconosciuti dal vincolo in merito al suo inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale.
5. La verifica eseguita dalla Commissione Locale per il Paesaggio in merito ai progetti proposti può determinare due possibili esiti:
- a. Opere compatibili con il vincolo paesaggistico: qualora si verifichi la mancata o ridotta produzione di effetti pregiudizievoli dell'opera già eseguita in relazione allo stato dei luoghi antecedente alla realizzazione dell'opera. Il parere della Commissione potrà essere "favorevole" o "favorevole condizionato", ossia vengano richieste opere integrative tendenti all'eliminazione delle eventuali alterazioni ambientali. Si dovrà in questo caso procedere alla determinazione della sanzione con riferimento al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito, secondo i criteri più avanti individuati.
 - b. Opere incompatibili con il vincolo paesaggistico: qualora dalla valutazione emerga che l'opera realizzata abbia determinato effetti negativi, ovvero distruttivi nei confronti del bene sottoposto a tutela. Il parere della Commissione dovrà contenere motivazioni circa la scelta della sanzione demolitoria, ovvero dovrà emergere quali sono stati i criteri che hanno presieduto alla scelta della demolizione al fine di chiarire che la riduzione in pristino rappresenta l'unica soluzione per salvaguardare i valori paesaggistici tutelati con il Decreto Legislativo n.42/2004, Parte Terza. In tal caso si procederà ad ordinare la remissione in pristino dei luoghi, prescrivendo eventuali ed opportune modalità di esecuzione e di ripristino, e non sarà applicata nessuna sanzione pecuniaria amministrativa.
6. L'accertamento di compatibilità paesaggistica, alla luce del parere vincolante e obbligatorio della Commissione Locale per il Paesaggio e/o della Soprintendenza, potrà comportare, in aggiunta alla sanzione pecuniaria, l'esecuzione di modesti interventi di riqualificazione tendenti all'eliminazione delle alterazioni ambientali prodotte dalle opere eseguite in violazione dei valori paesistici. In tal caso potrà essere assegnato un congruo periodo temporale necessario per l'esecuzione delle suddette opere, nonché richiesta idonea garanzia finanziaria, nelle forme rituali più opportune, pari all'entità dei lavori da eseguire; detto importo servirà a coprire le spese per l'eventuale esecuzione diretta da parte del Comune in caso di mancata ottemperanza del soggetto titolare/committente. La suddetta garanzia sarà regolarmente restituita qualora sia stata accertata da parte dell'Ufficio Tecnico l'ottemperanza alle prescrizioni imposte.

7. Il titolo abilitativo edilizio deve assicurare, mediante apposite prescrizioni, il rispetto di eventuali condizioni ed interventi integrativi previsti nel provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica.
8. Nei casi in cui, oltre alle opere oggetto di accertamento di compatibilità paesaggistica, siano previsti ulteriori interventi per il completamento dei lavori, questi saranno da assoggettare al procedimento di autorizzazione paesaggistica, ordinaria o semplificata, in relazione alla tipologia di intervento; i procedimenti attinenti la compatibilità paesaggistica e l'autorizzazione paesaggistica saranno avviati contestualmente con due istanze separate, ma senza omettere di rappresentare unitariamente e compiutamente l'intervento edilizio nel contesto paesaggistico. Le opere in corso di esecuzione dovranno essere sospese e l'autorizzazione paesaggistica per le opere da eseguire sarà condizionata al rilascio del provvedimento di accertamento della compatibilità paesaggistica delle opere già eseguite e da regolarizzare.

Art.21
Casi di esclusione

1. Sono esclusi dall'applicazione dell'indennità risarcitoria, in quanto non soggetti ad autorizzazione, gli interventi realizzati abusivamente nelle aree vincolate di cui sopra, riguardanti le opere di cui all'allegato A al DPR 31/2017, e gli interventi di cui all'art. 149 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42, ancorché inseriti in una richiesta oggetto di parere.

Art.22
Criteri per la determinazione dell'importo di indennità risarcitoria

1. La sanzione pecuniaria è determinata secondo i disposti dell'art. 167, comma 5, del D.Lgs.42/2004 e corrisponde al maggior importo tra il danno arrecato (Da) ed il profitto conseguito (P) a seguito della trasgressione. Il calcolo sarà riferito solamente alle dimensioni dell'opera abusiva o alla superficie della porzione dell'immobile eseguita o modificata abusivamente e non già a quella complessiva dell'immobile medesimo, fermo quanto previsto per i valori forfettari di cui ai successivi articoli.
2. La perizia di stima, sia per la determinazione del profitto che per la valutazione della presenza o meno del danno ambientale, deve essere effettuata da un tecnico abilitato individuato dal trasgressore ed è sottoposta a verifica di congruità da parte della Commissione Locale per il Paesaggio per il Paesaggio, nonché dall'Ufficio Tecnico comunale.
3. A corredo della perizia e a comprova della stima relativa al profitto conseguito, il richiedente dovrà produrre l'attestazione di avvenuta variazione della rendita catastale dell'immobile oggetto di intervento, ovvero una dichiarazione asseverata dal tecnico incaricato dalla quale risulti che l'esecuzione dei lavori non ha comportato variazione catastale. Tale perizia di stima sarà quindi verificata dagli Uffici, al fine del pagamento della sanzione dovuta, nell'ambito del procedimento finalizzato al rilascio del titolo in sanatoria per il mantenimento delle opere realizzate.

Art.23
Calcolo del danno (Da)

1. Il danno arrecato corrisponde al costo degli interventi necessari per il ripristino od il risanamento del danno ambientale subito, al fine di attenuare o eliminare gli effetti negativi sull'ambiente, maggiorato con i parametri sotto riportati in relazione alla zona di intervento e sintetizzato dalla seguente formula:

$$Da = (Cr \times Ca) + (Cr \times Cv) - Cr$$

- La realizzazione di eventuali prescrizioni o condizioni, contenute nel parere vincolante rilasciato dalla Commissione Locale per il paesaggio o la Soprintendenza, e riguardanti finiture, particolari, schermature del manufatto, o altri modesti interventi volti a mitigare o migliorare la tipologia e l'estetica del manufatto, una volta ottemperate, sono da considerarsi interventi finalizzati all'eliminazione del danno ambientale paesaggistico prodotto e vanno quindi ad incrementare il costo degli interventi di ripristino.

I parametri ed i coefficienti per determinare l'ammontare di P sono i seguenti:

Cr = Costo degli interventi di ripristino

Ca = Coefficiente di maggiorazione inerente la zona di tutela in cui l'intervento è ubicato

Cv = Coefficiente di maggiorazione relativo alla visibilità/impatto dell'abuso

Costo degli interventi di ripristino (Cr) è dato dall'importo dei lavori necessari per la remissione in pristino dei luoghi in relazione alle opere abusive eseguite, ed è determinato in base al più recente Prezziario regionale delle opere edili della Campania;

Coefficiente di maggiorazione inerente la zona di tutela (Ca) è il coefficiente di incremento fissato in relazione alle caratteristiche ambientali-paesaggistiche della zona in cui l'intervento è ubicato:

- Aree di notevole interesse pubblico (art. 136 DLgs 42/04) coeff. 1,80
- Aree tutelate per legge (art. 142 DLgs 42/04) coeff. 1,20

Coefficiente di maggiorazione relativo alla visibilità/impatto dell'abuso (Cv) è il coefficiente di incremento fissato in relazione all'impatto visivo sull'ambiente e/o le alterazioni morfologiche sulla forma del paesaggio storico-naturalistico, viene definito dalla Commissione Locale per il Paesaggio in base ai seguenti coefficienti da sommarsi per ottenere il coefficiente definitivo:

IMPATTI VISIVO SULL'AMBIENTE		ALTERAZIONI MORFOLOGICHE-NATURALISTICHE	
Scarsamente rilevanti	0,5	Scarsamente rilevanti	0,5
Medio impatto	0,8	Medio impatto	0,8
Rilevante impatto	1,2	Rilevante impatto	1,2

- Considerata la valenza turistico-culturale del territorio comunale ed il danno di immagine che un abuso può comunque determinare, si stabilisce che la sanzione minima del danno arrecato non potrà mai essere inferiore ad € 1.033,00.

Art.24

Calcolo del profitto (P)

- Per la quantificazione del profitto si ritiene di poter confermare i criteri già dettati dal Ministero dei LL.PP. con la circolare n. 325/66 nella quale ha ritenuto che l'utile conseguito debba essere valutato calcolando il valore della parte abusiva della costruzione riferita al momento della richiesta, detraendo da tale valore il costo della parte abusiva stessa al momento della sua realizzazione.
- Il profitto conseguito è determinato attraverso il valore di mercato dell'immobile o porzione di immobile interessato dall'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica, desunto in relazione alle caratteristiche intrinseche dell'oggetto e alla zona del territorio in cui è localizzato, mediato in base alla vetustà dell'opera stessa e diminuito del costo di produzione. Il suddetto calcolo viene espresso dalla seguente formula:

$$P = (Vm - Cm) \times Sc \times Va$$

Tale formula è di riferimento per gli interventi di nuova costruzione e per gli ampliamenti non incidenti sui parametri urbanistici; per gli altri interventi P è desunto in maniera forfettaria mediante l'applicazione di valori tabellari, graduati in funzione dell'intervento. Gli interventi comportanti soli incrementi di volume (senza creazione di superficie utile) sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per un'altezza virtuale di ml 3,00 per l'edilizia residenziale, commerciale, direzionale, turistica e residenziale rurale e di ml 5,00 per l'edilizia produttiva e per le attrezzature rurali in genere.

I parametri ed i coefficienti per determinare l'ammontare di P sono i seguenti:

Vm = Valore di mercato

Cm = Costo medio

Sc = Superficie complessiva di riferimento

Va = Vetustà dell'opera abusiva

Valore di mercato (Vm) è il valore venale al metro quadrato dato dalla media dei valori max. e min. riportati nelle Tabelle dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio, visionabili sul sito "www.agenziadelterritorio.it", riferito alla zona omogenea di mercato in cui ricade l'intervento, allo stato di conservazione "normale". Nel caso di zona non specificatamente classificata si dovrà far riferimento alla zona contermina più affine per caratteristiche.

Costo medio (Cm) è il valore di riferimento a metro quadrato per determinare il costo di produzione del bene da detrarre al Vm. Corrisponde al costo unitario di costruzione degli edifici residenziali come determinato dalla Delibera di G.M. n. 380 del 27.02.1995 e successivi provvedimenti di aggiornamento in base ai valori ISTAT. **Il costo di costruzione degli immobili ad uso diverso dalla residenza è calcolato al 70% di quello per edifici residenziali.**

Superficie di riferimento (Sc) è la Superficie come definita dal DPR n. 138 del 23.03.1998.

Vetustà dell'opera abusiva (Va) è il coefficiente di riduzione progressivo pari all'1% per ogni anno decorrente dall'anno successivo a quello di realizzazione dell'abuso fino ad un massimo di 25 anni. La riduzione non potrà comunque superare i 25 anni (max 0,75).

3. Per le tipologie di intervento abusivo minore non valutabili in termini di superficie o di limitata estensione, come individuate dalla rispettiva sigla di cui all'Allegato B del DPR n.31/2017 ed eseguiti in assenza di Autorizzazione Paesaggistica Semplificata, la sanzione calcolata nella procedura di Accertamento di compatibilità - quando non sia disposta la rimessione in pristino ed in aggiunta ad eventuali prescrizioni conformative idonee ad assicurare la conformità paesaggistica dell'intervento - è applicata in modo forfettario (ad eccezione della B1), in quanto la determinazione del maggior profitto, anche attraverso una stima sintetica, comporterebbe difficoltà di individuazione dei parametri di riferimento da applicare in mancanza di un termine di raffronto metrico a cui riferire la valutazione. Per tali interventi si sono stimati importi forfettari desunti da precedenti valutazioni relative ad indennità calcolate in regime sanzionatorio "ordinario". **Si reputano tali importi equi e già comprensivi della eventuale comparazione tra profitto e danno:**

ALLEGATO B

- Sigla B1: la sanzione paesaggistica è da calcolare secondo il precedente comma 2;
- Sigle B2, B7, B8, B9, B14, B16, B21, B37, B38, B41: la sanzione paesaggistica pari a euro 2.064,00
- Sigle B3, B4, B5, B6, B10, B11, B12, B13, B15, B17, B18, B19, B20, B22, B23, B4, B25, B26, B27, B28, B29, B30, B31, B32, B33, B34, B35, B36, B39, B40: la sanzione paesaggistica euro 1.033,00.

4. Per le tipologie di intervento abusivo minore non valutabili in termini di superficie o di limitata estensione, eseguiti in assenza o difformità di Autorizzazione Paesaggistica Ordinaria, la sanzione calcolata nella procedura di Accertamento di compatibilità - quando non sia disposta la rimessione in pristino - è pari a quelle di cui al precedente comma maggiorate del 100%, per ogni tipologia di intervento corrispondente per analogia ma rientrante nell'obbligo di rilascio di Autorizzazione Paesaggistica Ordinaria.

Si applicano inoltre le seguenti sanzioni paesaggistiche nei casi di traslazione o rotazione dell'area di sedime eccedenti il 2% (sigla A31 Allegato A DPR 31/2017):

- Spostamenti fino a 3 mt. € 1.033,00
- Spostamenti fino a 6 mt. € 2.064,00
- Spostamenti fino a 10 mt. € 3.096,00
- Spostamenti oltre i 10 mt. € 4.128,00

5. Per le seguenti ulteriori opere minori, realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio, la sanzione pecuniaria applicata in modo forfettario sarà:

a) Movimenti di terra (Scavi e riporti)

Fino a 15 mc	€. 516,50
Oltre i 15 mc fino a 100 mc	€. 516,50 + €. 35,00/mc oltre i 15 mc
Oltre i 100 mc	€. 3.492,00 + €. 50,00/mc oltre 100 mc

b) Logge, balconi e porticati collegati al fabbricato, aperti su tre lati, non computabili come volumi, entro il 25% dell'area di sedime del fabbricato stesso come definiti dalla Circolare MIBAC n.33/2009 = €. 1.033,00

6. Per le tipologie d'intervento abusivo minore sopra individuate, ai sensi dell'art.17 del DPR 31/2017, verrà disposta la rimessione in pristino solo quando non sia in alcun modo possibile dettare prescrizioni che consentano la compatibilità paesaggistica dell'intervento.

7. Considerato che la realizzazione di opere abusive in ambito soggetto a tutela paesaggistica concreta un'antigiuridicità del comportamento ritenuto meritevole di sanzione, si è ritenuto di fissare un valore minimo di profitto pari ad euro 1.033,00, anche nel caso in cui non sia rilevabile.

Art.25 Altre opere

1. Eventuali altri casi non esplicitamente previsti negli articoli precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi per analogia.

Art.26 Indennità risarcitorie per istanze di condono

1. L'indennità risarcitoria per le istanze di condono (L. 308/2004 - 47/85 - 724/94) è determinata secondo le specifiche modalità previste dalla normativa di riferimento.

2. La sanzione pecuniaria aggiuntiva di cui all'art.1 comma 37, comma b) punto 2 della L. 308/2004, è determinata per interventi sull'esistente in:

- € 3.000,00 interventi vari non classificabili in termini di superfici e di volume e manutenzione straordinaria;
- € 4.000,00 restauro e risanamento conservativo;
- € 5.000,00 adeguamento igienico - funzionale e ristrutturazione edilizia.

Per gli interventi di nuova costruzione, sopraelevazione e ampliamento, la sanzione medesima sarà pari ad €. 200/mc e, comunque, non inferiore ad € 5.000,00.

3. Nel caso in cui le opere abusive eseguite nell'unità immobiliare ricadano in diverse tipologie di abuso fra quelli sopra descritti, si applicherà unicamente la sanzione pecuniaria più onerosa fra quelle corrispondenti alle violazioni commesse.

Art.27 Modalità di pagamento della sanzione pecuniaria

1. Il pagamento dell'importo dell'indennità risarcitoria, determinata dall'Ufficio sulla base degli elementi sopra richiamati, dovrà essere corrisposto entro 60 giorni dalla data di notifica della richiesta di pagamento.
2. E' ammessa su espressa istanza del trasgressore la rateizzazione del pagamento della sanzione per importi superiori a €. 3.000,00 nella misura di sei rate semestrali. Le rate semestrali non saranno gravate da interessi avendo la rateizzazione funzione di agevolazione. La rateizzazione dovrà essere sempre garantita da fideiussione bancaria o assicurativa, a prima richiesta, con primaria compagnia e con rinuncia ai termini di cui all'art. 1957 cod. civ.

Art.28

Utilizzo delle somme riscosse

1. Ai sensi dell'art. 167 comma 4 del D.Lgs. 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 dalle 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 obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.

Art.29

Rilascio del provvedimento di compatibilità paesaggistica

1. 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.

Art. 30 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento 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.

Il presente regolamento è stato definitivamente redatto in dataed approvato con delibera di G.C. n. del