



# COMUNE DI CARASSAI

*Provincia di Ascoli Piceno*

---

## **CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO** delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi

Approvato con:

– Delibera di Consiglio comunale n. 5 del 16.04.2012

## Art. 1

### Quadro normativo di riferimento

Lo scopo del presente atto è quello di fissare criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative (pecuniarie) relative agli abusi edilizi secondo i principi di imparzialità e buon andamento dell'agire amministrativo, affinché tali sanzioni rispondano ai criteri di equità, efficacia, efficienza e semplicità di applicazione.

Le sanzioni amministrative che questo comune si trova ad applicare possono essere di due tipologie:

- ◆ ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- ◆ ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Il presente regolamento o atto di indirizzo si applicherà a tutte le istanze di sanatoria edilizia attinenti interventi edilizi sia in aree non vincolate che in aree vincolate sotto il profilo paesaggistico ambientale.

---

## Art. 2

### Ambito di applicazione per le sanzioni amministrative di cui agli artt. 33 commi 3-4 e 37 commi 2-3 del D.P.R. n. 380/2001

La presente disciplina è necessaria per l'applicazione delle sanzioni in modo proporzionale all'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione di interventi di edilizi in assenza o in difformità dei titoli abilitativi, visto che il D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. prevede sanzioni pecuniarie da un minimo ad un massimo, e precisamente:

- da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 10.329,00 per interventi su immobili vincolati o anche non vincolati ma compresi nella zone omogenee "A" (art. 33 c. 3 e 4 - art. 37 c. 2 e 3).
- da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00 in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno (art. 37 c. 4);

---

### Sanzione per violazione art. 33, commi 3 e 4 e art. 37, commi 2 e 3

Per gli abusi edilizi riconducibili ai commi 3 e 4 dell'art. 33 e ai commi 2 e 3 dell'articolo 37, del D.P.R. n. 380/2001 e ss.m.ii., la sanzione pecuniaria deve essere calcolata facendo riferimento all'aumento del valore venale dell'immobile determinato dall'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, come segue:

- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile inferiore ad € 5.000,00, si applica la sanzione minima pari ad € 516,00;
- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile superiore ad € 50.000,00, si applica la sanzione massima pari ad € 10.329,00;
- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile compreso tra 5.000,00 ed € 50.000,00, si applica la sanzione proporzionale per interpolazione lineare tra il massimo e il minimo, calcolata con la seguente equazione:
  - **importo sanzione** = incremento\_valore\_determinato - 5.000,00 x (10.329,00 - 516,00) : (50.000,00 - 5.000,00) + 516,00
  - **importo sanzione** = incremento\_valore\_determinato - 5.000,00 x 0,21807 + 516,00

---

### Sanzione per violazione art. 37, comma 4

Per gli abusi edilizi riconducibili al comma 4 dell'articolo 37 del D.P.R. n. 380/2001 ess.mm.ii., la sanzione pecuniaria deve essere calcolata facendo riferimento all'aumento del valore venale dell'immobile determinato dall'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, come segue:

- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile inferiore ad € 5.000,00, si applica la sanzione minima pari ad € 516,00;
- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile superiore ad € 50.000,00, si applica la sanzione massima pari ad € 5.164,00;

- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile compreso tra 5.000,00 ed € 50.000,00, si applica la sanzione proporzionale per interpolazione lineare tra il massimo e il minimo, calcolata con la seguente equazione:
  - **importo sanzione** = incremento\_valore\_determinato - 5.000,00 x (5.164,00 - 516,00) : (50.000,00 - 5.000,00) + 516,00
  - **importo sanzione** = incremento\_valore\_determinato - 5.000,00 x 0,10329 + 516,00

### Art. 3

#### Ambito di applicazione per le sanzioni amministrative di cui agli art. 33 comma 2 e 34 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001

La presente disciplina è necessaria per chiarire alcuni aspetti relativi alla determinazione dell'aumento di valore dell'immobile o la determinazione del costo di produzione da parte del responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

Per gli abusi riconducibili al comma 2 dell'art. 33 e al comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., secondo quanto previsto dallo stesso D.P.R., verrà applicata la legge 27 luglio 1978, n. 392, affinché si possa determinare l'aumento di valore dell'immobile o la determinazione del costo di produzione dello stesso.

Le tipologie di abusi che possono riscontrarsi sono le seguenti:

- interventi che hanno determinato un aumento della superficie dell'unità immobiliare, per cui la superficie abusiva a cui applicare la sanzione sarà quella relativa all'ampliamento;
- interventi che hanno determinato un incremento di volume dell'immobile, anche senza aumento di superficie, per cui per determinare la corrispondente superficie abusiva occorre fa riferimento alla superficie virtuale che viene determinata dividendo per 5 e calcolata moltiplicando per il volume abusivo (Tabella della Legge 47/1985, modificata dall'art. 8 del D.L. 23.04.1985, n. 146);
- interventi misti che hanno determinato sulla stessa unità immobiliare o immobile, sia un aumento di superficie che un aumento di volume, per cui la superficie abusiva complessiva a cui applicare la sanzione sarà quella che deriverà dall'attuazione dei due punti precedenti.

La determinazione dell'aumento di valore dell'immobile (art. 33, c. 2 del D.P.R. n. 380/2001) o costo di produzione (art. 34, c. 2 del D.P.R. 380/2001) fa riferimento alla legge n. 392/1978, per cui occorre determinare i seguenti parametri e/o coefficienti correttivi:

*Art. 13 - legge n. 392/1978. Superficie convenzionale.*

*La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:*

- l'intera superficie dell'unità immobiliare;*
- il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;*
- il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;*
- il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;*
- il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;*
- il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.*

*È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.*

*Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.*

*L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).*

*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.*

*I coefficienti di cui alle lettere b) e c) del quinto comma non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente ai sensi dell'articolo 21.*

*Art. 14 - legge n. 392/1978. Costo base.*

*Il costo base a metro quadrato per gli immobili, la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1975, è fissato in:*

- L. 250.000 per gli immobili situati in Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino-Alto Adige, Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio;*
- L. 225.000 per gli immobili situati in Campania, Abruzzi, Molise, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna.*

*La data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, dal certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici delle imposte, oppure quella comunque accertata.*

In merito all'applicazione del suddetto articolo della legge 392/1978 si precisa quanto segue:

- che il costo base di produzione, a metro quadrato, per i lavori ultimati nell'anno 1997 è determinato in £. 1.450.000 (D.M. 18.12.1998) - G.U. 30.12.1998 n. 303), ultimo dato di riferimento del "costo di produzione";

- che suddetto costo base di £. 1.450.000 (pari ad € 748,86) deve essere aggiornato sulla base dei coefficienti di rivalutazione ISTAT, in quanto la concreta quantificazione di tale costo deve essere effettuata con riferimento al momento dell'applicazione della sanzione stessa e non al momento della realizzazione dell'abuso.

Per cui per l'aggiornamento del costo di produzione procedere come appresso:

$$\text{costo base aggiornato} = \text{€ } 748,86 \times (105,3 : \text{Indice}^1) \times \text{Indice}^2 \times 1,0285$$

dove:

105,3 = indice Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale a dicembre 1997;

indice<sup>1</sup> = indice Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale al momento di applicazione della sanzione;

indice<sup>2</sup> = coefficiente di raccordo per il cambiamento di base (da base 1995 a base 2005 = 1,2773);

1,02885 = coefficiente di raccordo per eliminare gli effetti derivanti dall'applicazione della "normativa IRAP".

*Art. 16 - legge n. 392/1978. Tipologia.*

*In relazione alla tipologia si fa riferimento alla categoria catastale con i coefficienti risultanti dalla tabella seguente:*

- 2,00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);*
- 1,25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);*
- 1,05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);*
- 0,80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);*
- 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);*
- 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);*
- 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);*
- 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).*

*Qualora gli immobili non risultino censiti in catasto, ed ai soli fini del comma precedente, la categoria catastale viene stabilita dall'ufficio tecnico erariale sulla base delle categorie catastali delle unità immobiliari che siano ubicate nella stessa zona censuaria ed abbiano caratteristiche analoghe. A tale fine gli interessati devono presentare all'ufficio tecnico erariale competente per territorio apposita domanda corredata da una planimetria dell'immobile con una sommaria descrizione dell'edificio, delle rifiniture dell'unità immobiliare locata nonché degli impianti in essa installati. L'ufficio provvede entro novanta giorni dalla richiesta senza obbligo di sopralluogo.*

*Art. 17 - legge n. 392/1978. Classe demografica dei comuni.*

*In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:*

- 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;*
- 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;*
- 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;*
- 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;*
- 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;*
- 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.***

*Il numero degli abitanti di un comune è stabilito sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall'ISTAT.*

*Art. 18 - legge n. 392/1978. Ubicazione.*

*In relazione all'ubicazione i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti provvedono a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali si applicano i coefficienti della tabella seguente:*

- 0,85 per la zona agricola;*
- 1 per la zona edificata periferica;*
- 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;*
- 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;*
- 1,30 per il centro storico.*

*I consigli comunali devono provvedere alla ripartizione del territorio comunale in zone entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge.*

*Nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti si applicano le perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, con i seguenti coefficienti:*

- 0,85 per la zona agricola;***
- 1 per il centro edificato;***
- 1,10 per il centro storico.***

*All'interno delle zone di cui alle lettere b), c) ed e) del primo comma ed alle lettere b) e c) del terzo comma i consigli comunali possono individuare edifici o comparti di edifici particolarmente degradati ai quali si applica il coefficiente 0,90 in sostituzione dei coefficienti suindicati.*

*Art. 19 - legge n. 392/1978. Livello di piano.*

*In relazione al livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti:*

- 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;*
- 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;*
- 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;*
- 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.*

*Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10.*

*Art. 20 - legge n. 392/1978. Vetustà.*

*In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:*

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;*
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.*

*Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato.*

---

*Art. 21 - legge n. 392/1978. Stato di conservazione e manutenzione.*

*In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:*

- a) 1,00 se lo stato è normale;*
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;*
- c) 0,60 se lo stato è scadente.*

*Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:*

- 1) pavimenti;*
  - 2) pareti e soffitti;*
  - 3) infissi;*
  - 4) impianto elettrico;*
  - 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;*
  - 6) impianto di riscaldamento;*
- nonché dei seguenti elementi comuni:*

- 1) accessi, scale e ascensore;*
- 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.*

*Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.*

*Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.*

*Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.*

*Il Ministro dei lavori pubblici, con suo decreto da emanarsi entro tre mesi dalla entrata in vigore della presente legge, indicherà analiticamente gli elementi di valutazione fissati nei commi precedenti.*

---

## **Art. 4**

### **Ambito di applicazione per le sanzioni amministrative di cui all'art. 24 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001**

Il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la D.I.A. o S.C.I.A., o i loro successori o aventi causa, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità.

La mancata presentazione della richiesta di certificato di agibilità comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 77,00 ad un massimo di € 464,00.

Ritenuto necessario favorire il rispetto dei termini previsti dalla normativa di riferimento in ordine al corretto uso degli edifici e alla sussistenza delle loro condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico.

L'applicazione delle sanzioni in base ai giorni effettivi di ritardo nella presentazione dell'istanza permette una congrua ed idonea sintesi tra proporzionalità e principio di parità di trattamento, in considerazione del carattere oggettivo di tale parametro.

Nelle ipotesi di ritardata presentazione dell'istanza per l'ottenimento del certificato di agibilità la sanzione viene determinata in base ai giorni di ritardo intercorrenti tra la data di fine lavori ed il deposito dell'istanza volta ad ottenere il certificato in oggetto.

In caso di mancata presentazione dell'istanza per l'ottenimento del certificato di agibilità la sanzione deve essere determinata con riferimento ai giorni intercorrenti tra la data di fine lavori e l'accertamento d'ufficio da cui risulti l'inadempienza; qualora non sia possibile risalire alla data di fine lavori, si assumerà come termine di riferimento la data di scadenza dell'atto abilitativo edilizio (tre anni dalla data di inizio dei lavori).

Per le istanze del certificato di agibilità, presentate oltre il termine di quindici giorni intercorrenti tra la data di ultimazione dei lavori e il deposito dell'istanza, ovvero tra la data di inizio lavori e l'accertamento d'ufficio, devono essere applicate le sanzioni secondo le fasce che seguono:

- fino a 30 giorni di ritardo: € 77,00
- tra 31 e 180 giorni di ritardo: € 154,00
- tra 181 e 365 giorni di ritardo: € 308,00
- oltre 365 giorni di ritardo: € 464,00

La sanzione di cui sopra grava su tutti i soggetti tenuti, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, alla presentazione dell'istanza del certificato di agibilità nei casi previsti, ed in particolare: il titolare del permesso di costruire, il soggetto che ha presentato la D.I.A. o S.C.I.A., i successori o aventi causa.

L'applicazione della sanzione di cui all'art. 24, comma 3 e all'art. 25, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001, non preclude il rilascio del certificato di agibilità (esplicito o per silenzio assenso) e verrà comminata con separato provvedimento, il pagamento della sanzione pecuniaria conclude il procedimento sanzionatorio.

---

## Art. 5

### **Ambito di applicazione per le sanzioni amministrative di cui all'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004**

Le seguenti procedure si applicano alle istanze di sanatoria edilizia per le opere realizzate nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico – ambientale ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., in assenza o in difformità di autorizzazione paesaggistica ambientale ai sensi dell'art. 167 del citato D.Lgs., nonché quelle presentate ai sensi dell'art. 1, comma 37, della legge n. 308/2004.

L'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 ss.mm.ii., detta le norme circa le sanzioni da applicare nel caso di violazioni agli obblighi imposti dalla tutela paesistica.

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

---

### **Determinazione dell'importo indennità risarcitoria**

L'indennità risarcitoria determinata ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., come stabilito dal Decreto 26 settembre 1997, si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte al vincolo paesaggistico – ambientale, che abbiano apportato modifica all'aspetto esteriore dei luoghi e/o dei manufatti preesistenti, con esclusione delle opere indicate all'art. 149 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii..

Secondo quanto stabilito dall'art. 2 del D.M. 26 settembre 1997 l'indennità risarcitoria è determinata previa apposita perizia di valutazione del danno causato dall'intervento abusivo in rapporto alle caratteristiche del territorio vincolato ed alla normativa di tutela vigente sull'area interessata, nonché mediante la stima del profitto conseguito dalla esecuzione delle opere abusive. In via generale è qualificato quale profitto la differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per la esecuzione della stessa, alla data di effettuazione della perizia.

L'art. 167, comma 5, del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. dispone che in caso di richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica e/o di accertamento della stessa da parte dell'autorità competente, previo parere vincolante della Soprintendenza, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima giurata, prodotta dal trasgressore e redatta a cura di tecnico abilitato, sulla base dei criteri del presente regolamento e recepita dal responsabile del relativo procedimento ai sensi della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. incaricato della definizione delle pratica edilizia connessa.

Indipendentemente dalla tipologia di abuso realizzato, la sanzione minima non potrà essere inferiore ad € 516,00

---

### **Criteri di calcolo dell'indennità risarcitoria**

- 1. Quantificazione del danno ambientale arrecato:** relativamente al danno ambientale viene stabilito che " il risarcimento del danno si riferisca a qualsiasi spesa che gli enti pubblici si trovino a sostenere, anche in futuro, per eliminare od attenuare gli effetti della violazione, nonché a qualsiasi diminuzione di valore che derivi a beni pubblici in seguito della violazione stessa". Anche se il Decreto 26 Settembre 1997 del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali è stato

emanato ai soli fini del condono edilizio, non v'è dubbio che lo stesso costituisca l'unico riferimento legislativo certo ed oltretutto su scala nazionale, per il calcolo dell' indennità di cui all'ex art. 15 della legge n. 1497/1939, ora art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004.

2. **Quantificazione del profitto conseguito:** per quando riguarda la quantificazione del profitto si ritiene di poter confermare i criteri già dettati dal Ministero dei Lavori Pubblici il quale con circolare dell'08.02.1966 prot.325 ha ritenuto che l'utile conseguito debba essere valutato calcolando il valore venale della parte abusiva della costruzione e detraendo da tale valore il costo della parte abusiva stessa".
3. **Sanzione per violazione di norme paesistiche:** il provvedimento con il quale il responsabile del servizio applica la sanzione pecuniaria amministrativa prevista ai sensi dell'art. 167 D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., che viene emesso successivamente all'acquisizione del parere preventivo vincolante della Soprintendenza nei casi di cui all'art. 167, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., e comunque previa acquisizione del parere favorevole, anche con le prescrizioni della Commissione per il Paesaggio, nella misura corrispondente all'importo determinato dalla perizia di stima.

I casi che si presentano possono essere così riassunti:

- a) **interventi edilizi abusivi incompatibili** con la tutela del vincolo in quanto hanno determinato una alterazione ambientale così rilevante da richiedere la demolizione delle stesse;
- b) **interventi edilizi abusivi tollerati dall'ambiente**, qualora le stesse, pur comportando un danno ambientale, questo non è valutato di tale rilevanza da richiedere la demolizione; in tal caso verrà applicata a carico dell'autore dell'abuso una sanzione pecuniaria amministrativa corrispondente all'identità risarcitoria di cui all'art. 167 D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. nella misura del maggior importo tra danno ambientale arrecato ed il profitto conseguito; detto importo è determinato dalla perizia di stima;
- c) **interventi edilizi abusivi ritenuti compatibili** con la tutela del vincolo paesaggistico ambientale; in tal caso la somma che il trasgressore è tenuto a corrispondere all'Amministrazione Comunale quale indennità risarcitoria ai sensi dell'art. 167 D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. è equivalente al profitto conseguito mediante la trasgressione; l'importo della sanzione pecuniaria è determinato dalla perizia di stima.

Nel caso di cui al punto a) si dovrà procedere alla demolizione ai sensi e per gli effetti del comma 1, art. 167, D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

Nel caso di cui al punto b) si dovrà procedere alla determinazione della sanzione, la quale sarà determinata dal maggior importo fra danno arrecato e profitto conseguito.

Nel caso di cui al punto c) si dovrà procedere alla determinazione della sanzione, la quale sarà equivalente solo al profitto conseguito.

Il parere espresso dalla Commissione Edilizia Integrata dovrà fare esplicito riferimento alla sussistenza della casistica di cui ai precedenti punti a), b), c).

---

### Calcolo del danno ambientale arrecato

Il danno arrecato corrispondente 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, viene valutato tramite perizia di stima, prodotta dal trasgressore e redatta a firma di tecnico abilitato.

La perizia di stima dovrà tenere conto dei seguenti criteri di valutazione:

- a) in relazione ai manufatti che hanno comportato la realizzazione di nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti di fabbricati esistenti, valutabili in termini volumetrici e di superfici, che abbiano apportato modifica all'aspetto esteriore dei luoghi e/o ai manufatti preesistenti;
- b) nei casi non valutabili in termini volumetrici e di superfici, che abbiano apportato modifica all'aspetto esteriore dei luoghi e/o ai manufatti preesistenti.

---

### Calcolo del Maggior Profitto Conseguito (Mpc) - (determinabile con incremento di volume o superficie)

Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al maggior profitto, è determinato attraverso una stima sintetica realizzata con l'utilizzo di valori di mercato, desunti in relazione a caratteristiche intrinseche dell'oggetto, zona del territorio su cui è localizzato, tipologia dell'unità immobiliare di riferimento; la

stima è mediata dalla vetustà dell'opera stessa e depurata dal costo di produzione ed è sintetizzata dalla seguente formula estimativa:

$$\blacklozenge \text{ Mpc} = (\text{Vvm} - \text{Cum}) \times \text{Sc} \times \text{Va}$$

Tale formula è di riferimento per gli interventi di nuova costruzione o per gli ampliamenti; per gli altri interventi Mpc è desunta in maniera forfetaria mediante l'applicazione di valori tabellari, graduati in funzione dell'intervento.

Per gli ampliamenti di volume senza aumento di superficie vengono utilizzati i criteri di trasformazione del volume in superficie di cui alla legge 47/85 (volume diviso per 5 e moltiplicato per 3)

I parametri ed i coefficienti per determinare l'ammontare dell'indennità pecuniaria (Mpc) sono i seguenti :

- Vvm - Valore venale medio
- Cum - Costo unitario medio
- Sc - Superficie di riferimento
- Va - Vetustà dell'opera abusiva

#### **Valore venale medio (Vvm)**

Il Vvm è il valore di riferimento a metro quadro per il calcolo dell'indennità pecuniaria ed è desunto dai valori di riferimento dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Tali valori sono di base per il calcolo della sanzione. Nella Banca dati dell'Osservatorio le quotazioni valorizzate sono riferite all'ordinarietà degli immobili. Non vengono pertanto presi in considerazione i valori afferenti gli stati qualitativi relativi ad immobili non ordinari.

Per evitare valori finali eccessivamente pesanti e disequilibrate sanzioni sul territorio si è preso a riferimento il valore medio tra i minimi relativi alle zone su cui ricadono gli interventi, incrementato da parametri specifici relativi alle zone ed alle tipologie edilizie.

#### **Costo unitario medio di produzione (Cum)**

Il Cum è il valore di riferimento a metro quadrato per determinare il costo di produzione del bene da detrarre al Vvm, al fine di individuare il valore complementare (Maggior Profitto Conseguito) su cui calcolare l'indennità pecuniaria.

Per tale costo si fa riferimento alla perizia di stima prodotta dal trasgressore e redatta a firma di tecnico abilitato.

#### **Coefficienti di riduzione delle superfici di riferimento (Sc)**

Sono stati attribuiti coefficienti di riduzione per le superfici relative a vani accessori, o pertinenziali, rispetto alla superficie del vano utile identificato come ordinario.

- Vano utile 1,00
- Vano accessorio 0,90
- Superficie accessoria (balconi, logge, porticati, tettoie) 0,60

#### **Coefficiente di riduzione in relazione alla vetustà dell'abuso (Va)**

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di riduzione per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di realizzazione dell'abuso, pari all'1% per i successivi 15 anni e allo 0,50% per gli ulteriori anni. La riduzione non potrà comunque superare il 50%.

- 100% per i primi 5 anni;
- 100% - 1% per anno, per i successivi 15 anni (max 0,85)
- 85% - 0,50% per gli ulteriori anni (max 0,50)

---

**Calcolo del Maggior Profitto Conseguito (Mpc)** - (NON determinabile con incremento di volume o superficie)

Tipologia dell'Abuso	Valori Minimi Determinati
<b>Tipologia 4</b> (di cui alla tabella allegata alla legge n. 47/1985)	€ 1.032,00
<b>Tipologia 5</b> (di cui alla tabella allegata alla legge n. 47/1985)	€ 774,00
<b>Tipologia 4</b> (di cui alla tabella allegata alla legge n. 326/2003)	€ 774,00
<b>Tipologia 6</b> (di cui alla tabella allegata alla legge n. 47/1985)	€ 774,00
<b>Tipologia 5</b> (di cui alla tabella allegata alla legge n. 326/2003)	€ 774,00
<b>Tipologia 7</b> (di cui alla tabella allegata alla legge n. 47/1985)	€ 516,00
<b>Tipologia 5</b> (di cui alla tabella allegata alla legge n. 326/2003)	€ 516,00
<b>Movimenti di terra</b> con conseguente alterazione dell'originario piano di campagna	
Fino a 20 mc	€ 516,00
Oltre i 20 mc fino a 100 mc	€ 1.032,00
Oltre i 100 mc	€ 1.032,00 + 50 €/mc
<b>Muri di recinzione e muri di sostegno</b>	€ 750,00
<b>Realizzazione piazzali</b> (per deposito materiale a cielo aperto, ecc.) <b>e/o strade di accesso pertinenziali</b> (senza movimenti terra)	€ 750,00
<b>Realizzazione di elementi di arredo</b> (pergolati, gazebo, ecc)	€ 516,00 cadauno
<b>Sistemazione aree esterne edifici</b> (senza movimenti terra) (piazzali, parcheggi o soste veicoli, pavimentazioni, ecc),	€ 516,00

**Maggiorazione della somma calcolata a titolo di sanzione pecuniaria (Maggior Profitto Conseguito o danno ambientale) di cui all'art. 1, comma 37, lett. b), dalla legge n. 308/2004**

L. n. 308/2004, art. 1, comma 37	Maggiorazioni
Let. b), punto 1)	1/3
Let. b), punto 2)	€ 3.000,00

## Art. 6

**Ambito di applicazione per le disposizioni in ordine ai permessi di costruire in sanatoria per opere a norma con le prescrizioni urbanistiche vigenti al momento della presentazione della domanda ma non tali al momento della loro realizzazione (art. 36 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001)**

Considerato che può presentarsi la fattispecie in cui l'opera da sanare sia conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della richiesta di sanatoria e al suo rilascio, ma non al momento della sua realizzazione.

Preso atto della sentenza del Consiglio di Stato, sez. V, 13 febbraio 1995, n. 238, secondo il quale la concessione (ora permesso di costruire) in sanatoria è istituito dedotto dai principi generali attinenti al buon andamento ed all'economia dell'azione amministrativa, e consiste nell'obbligo di rilasciare l'atto quanto esso sia regolarmente richiesto e conforme alle norme urbanistiche vigenti al momento del rilascio, anche se l'opera alla quale si riferisce sia già stata realizzata abusivamente, e, che tale generale istituto debba considerarsi confermato anche successivamente all'entrata in vigore della legge 28.02.1985, n. 47 ed in particolare della disciplina della doppia conformità di cui all'art. 13.

Rilevato che la suddetta sentenza è stata ripresa e confermata da altre sentenze (T.A.R. Lombardia - Brescia 18 settembre 2003, n. 1176) (Consiglio di Stato, sez. VI, 21 ottobre 2003, n. 6498) (T.A.R. Abruzzo - Pescara 30 maggio 2007, n. 583) (T.A.R. Umbria 20 maggio 2010, n. 329).

Rilevato che, è vero che l'art. 13 della legge n. 47/1985, oggi ripreso dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, esige la doppia conformità dell'opera abusiva alla disciplina vigente al momento della realizzazione dell'abuso ed a quella vigente al momento della sanatoria, ma è altresì vero che, la giurisprudenza ha ammesso la c.d. sanatoria giurisprudenziale, ritenuta non in contrasto con l'art. 36 citato, quando l'opera abusiva risulti comunque conforme alle norme urbanistiche vigenti al

momento in cui l'autorità comunale provvede sulla domanda di sanatoria, non essendovi alcuna ragione di far demolire opere per le quali può essere rilasciato successivamente il titolo abilitativo.

La giurisprudenza nelle sentenze in rassegna, offre un'interpretazione estensiva della norma in oggetto ispirandosi ai principi generali attinenti al buon andamento e all'economia dell'azione amministrativa.

Rilevato che è illogico, in quanto palesemente antieconomico, pretendere che sia previamente demolita un'opera abusiva per la quale può essere rilasciato il permesso di costruire in sanatoria per la conformità della stessa alla disciplina urbanistica vigente al momento del rilascio dell'atto in sanatoria, e che, potrebbe poi essere legittimamente ricostruita nel momento in cui venisse richiesto il relativo atto abilitativo.

Valutato quindi che l'istituto della doppia conformità non precluda il diritto ad ottenere il permesso di costruire in sanatoria di opere che, pur realizzate senza il prescritto titolo abilitativo o in difformità da esso, siano conformi alla normativa urbanistica ed edilizia vigente al momento in cui l'amministrazione provvede sulla richiesta di sanatoria, fatta salva l'inevitabile applicazione delle sanzioni previste per le fattispecie del richiamato art. 36 del D.P.R. n. 380/2001.

Ribadito peraltro che il rilascio del permesso di costruire in sanatoria per la particolare fattispecie in oggetto legittima l'opera sotto il profilo urbanistico-edilizio, e quindi rende inapplicabile l'ordine di demolizione e/o ripristino dello stato dei luoghi di cui all'art. 31 del medesimo D.P.R. n. 380/2001.

Ritenuto peraltro che il rilascio dell'atto di cui alla fattispecie in oggetto consente comunque di garantire la soddisfazione dell'interesse pubblico leso attraverso l'applicazione di una sanzione riparatoria, anziché ripristinatoria, e di realizzare in ogni caso l'interesse pubblico con il minor sacrificio possibile per gli interessi privati.

Dato atto che ai sensi dell'art. 45 del D.P.R. n. 380/2001, il rilascio in sanatoria del permesso di costruire estingue i soli reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti, e che tale principio rimane valido anche per le opere sanate attraverso il cosiddetto istituto della "sanatoria giurisprudenziale".

Si dispone che nel caso di opere da sanare conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento di presentazione dell'istanza di sanatoria ed al suo rilascio, ma in contrasto con la disciplina vigente al momento della realizzazione, si possa procedere al rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, e che tali atti siano da classificare come "sanatoria amministrativa", comportanti comunque la corresponsione delle sanzioni previste per le fattispecie del richiamato art. 36 del D.P.R. 380/2001.

---

## Art. 7

### Dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante l'epoca della costruzione

Con la presente, si intende fornire alcune indicazioni ai cittadini in merito alla questione della validità della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà per attestare la data di realizzazione di opere edilizie.

Premesso che con legge 17 agosto 1942, n. 1150 è stato introdotto a livello nazionale l'obbligo di richiedere una licenza edilizia finalizzata ad accertare la conformità del progetto alla normativa edilizia, in tutti i casi di realizzazione di nuove costruzioni ovvero ampliamenti o modifiche della struttura e dell'aspetto degli edifici esistenti ricadenti nel perimetro del centro urbano e, ove esisteva un piano regolatore comunale, anche all'interno delle zone di espansione, successivamente, con legge 6 agosto 1967, n. 765 tale obbligo è stato esteso a tutto il territorio comunale.

Al fine di stabilire la natura abusiva o meno di un'opera, l'individuazione dell'epoca di esecuzione di un determinato intervento, assume rilievo centrale risalire all'epoca esatta in cui lo stesso immobile è stato eretto, e quindi, la possibilità di giungere ad una sua regolarizzazione.

Ai fini di determinare il periodo di realizzazione di una costruzione, nel caso in cui non esista in merito alcuna documentazione in possesso dell'amministrazione comunale, la giurisprudenza e la dottrina concordano nell'attribuire una particolare prudenza alla valutazione degli atti di notorietà che spesso gli interessati producono alla amministrazione comunale al fine di "datare" l'abuso edilizio.

Sul punto è opportuno altresì richiamare il disposto dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, che stabilisce che "gli immobili costruiti in epoca anteriore al 2 settembre 1967 sono

liberamente commerciabili, qualunque sia l'abuso edilizio commesso dall'alienante, a condizione che, nell'atto pubblico di trasferimento, risulti inserita una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o da altro avente titolo, attestante l'inizio dell'opera in data anteriore al 2 settembre 1967, senza che rilevi, pertanto, ai fini della legittimità del trasferimento, la mancanza dell'attestazione di conformità della costruzione alla licenza edilizia ovvero la esistenza di una concessione in sanatoria" (Cass. Civ., sez. II, 20 marzo 2006, n. 6162; TAR Sicilia Palermo, sez. III, 4 settembre 2006, n. 1855; Cass. Civ., sez. II, 22 agosto 1998, n. 8339).

Questa disposizione risulta peraltro preordinata principalmente a consentire il trasferimento degli immobili costruiti in epoca remota rispetto ai quali non esista documentazione amministrativa.

Con riferimento al rapporto tra amministrazione e cittadino l'unica ipotesi ove normativamente si è dato riconoscimento all'atto notorio è rappresentata dal condono edilizio ove l'interessato doveva dichiarare che l'opera era stata ultimata entro una determinata data.

La validità probatoria della dichiarazione sostitutiva di atto notorio incontra ovviamente il limite della sussistenza di altra documentazione che fornisca elementi utili al fine di stabilire la "databilità" dell'edificio.

Sul punto "la dichiarazione sostitutiva di atto notorio prodotta in sede di presentazione di istanza di concessione edilizia in sanatoria può costituire elemento di prova qualora nulla risulti acquisito dall'amministrazione, ma non quando sia contrastata da elementi probatori di maggior peso provenienti dalla medesima P.A., e, in particolare, quando diversamente risulti dai sopralluoghi dei tecnici comunali. Infatti, in un procedimento amministrativo la P.A., nel contrasto tra la dichiarazione sostitutiva ed altra documentazione in suo possesso deve attribuire maggior credito a quest'ultima in relazione al carattere oggettivo di questa a fronte di quello soggettivo della prima che del resto è idonea a costituire un principio di prova". (TAR Friuli Venezia Giulia, 6 dicembre 2000, n. 1301)

La dichiarazione sostitutiva di atto notorio pertanto può essere considerata quale elemento sufficiente agli scopi probatori menzionati solamente in assenza di altra documentazione e/o diversi riscontri che comunque la amministrazione è tenuta a ricercare. Tale principio è stato ulteriormente sviluppato dalla giurisprudenza più recente nel senso di rimarcare il ruolo delle Amministrazioni comunali, le quali sono tenute a raccogliere tutti gli elementi idonei a stabilire l'effettivo periodo di edificazione e non devono limitarsi ad accettare acriticamente le dichiarazioni dei privati.

Se infatti è incontrovertibile che sia a carico dell'autore dell'opera "abusiva" la prova in ordine all'epoca di esecuzione della stessa, il Comune è tenuto a richiedere, qualora lo ritenga necessario, ulteriori elementi, eventualmente anche indiziari, purché probanti, quali ad esempio, fatture, ricevute relative all'esecuzione dei lavori e/o all'acquisto dei materiali. Il soggetto interessato deve essere invitato a fornire tutte le prove in suo possesso e conoscenza quali vecchie fotografie, rilievi aereofotogrammetrici, accatastamenti, successioni in cui si menziona il bene abusivo ecc.

Pertanto, nel caso di mancato adempimento dell'onere di dimostrare che l'opera è stata completata entro la data utile, l'amministrazione, cui non può farsi carico di accertare quale fosse la situazione del suo territorio all'epoca dei fatti, è tenuta a respingere la domanda ed a reprimere l'abuso, non potendosi ritenere al riguardo sufficiente la sola allegazione della dichiarazione sostitutiva di atto notorio. (Sul punto ex plurimis : TAR Lazio Latina, sez. I, 9 giugno 2008, n. 702; TAR Campania Napoli, sez. VII, 24 luglio 2008, n. 9347; TAR Sardegna Cagliari, sez. II, 18 settembre 2007, n. 1753; TAR Lombardia Milano, sez. II, 31 maggio 2006, n. 1275; TAR Lazio Roma, sez. II, 3 marzo 2006, n. 1645).

Allo stesso modo, l'onere della prova dell'ultimazione dei lavori entro la data utile, soprattutto nei casi in cui le opere "abusive" siano assai risalenti e la repressione dell'abuso avvenga a notevole distanza di tempo, può essere assolto anche tramite la presentazione di una relazione di un tecnico abilitato che descriva l'opera e specifichi se la stessa, per tipologia, materiali, stato di conservazione, possa essere fatta risalire alla data contenuta nell'atto notorio.

In ogni caso, stante anche l'impossibilità pratica di stabilire tramite lo studio delle strutture e dei materiali l'esatto periodo di edificazione di un'opera edilizia, rimane in capo al Comune l'onere di compiere un'istruttoria scrupolosa che sia diretta a verificare la veridicità delle dichiarazioni stesse, ad esempio, controllando se nelle pratiche di concessione di edifici o opere limitrofe a quella di cui si discute non esistano fotografie che rappresentino anche l'edificio considerato o altri elementi utili (in primis i rilievi aereo fotogrammetrici in possesso della Regione Marche o di altri enti).

In conclusione, si ritiene che la sola dichiarazione sostitutiva di atto notorio possa essere accettata quale elemento probante solo qualora non esista altra documentazione in possesso degli interessati e dell'amministrazione comunale, la quale comunque deve operare una verifica in tal senso come sopra detto, per riscontrare l'epoca di realizzazione dell'immobile, anche mediante la richiesta di una relazione redatta da un tecnico abilitato che, nel descrivere l'opera per tipologia, materiali, stato di conservazione, confermi quanto contenuto nella dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

---

## **Art. 8**

### **Criteria e modalità di pagamento delle sanzioni amministrative**

Le sanzioni determinate con i criteri di cui al presente atto, o più in generale, tutte le sanzioni amministrative di carattere edilizio, potranno essere corrisposte su richiesta dell'interessato in rate trimestrali e di pari importo.

La rateizzazione, su espressa istanza del trasgressore, sarà concessa quando l'ammontare della/e sanzione/i è superiore ad € 2.000,00 (duemila), sarà effettuata mediante rate di pari importo, con scadenza trimestrale a decorrere dalla data di versamento della 1<sup>a</sup> rata.

Per importi superiori ad € 5.000,00 (cinquemila), la somma rateizzata dovrà essere garantita da idonea polizza fidejussoria o fidejussione bancaria, a prima richiesta, e con rinuncia ai termini di cui all'art. 1957 del codice civile per l'intero ammontare della sanzione.

La richiesta di rateizzazione, con allegata ricevuta di versamento della 1<sup>a</sup> rata e per importi superiori ad € 5.000,00 anche la garanzia fidejussoria, dovrà essere inoltrata al comune entro e non oltre trenta (30) giorni dalla notifica al trasgressore dell'ammontare delle sanzioni.

Il mancato pagamento di quanto dovuto alla scadenza prevista, anche di una sola rata, comporterà la riscossione coattiva a mezzo ruolo, oppure in caso di garanzia fidejussoria si procederà all'escussione della fidejussione.

Per rateizzazioni superiori ai diciotto (18) mesi, quindi oltre 7 rate, alle successive rate trimestrali da versare si applicheranno gli interessi legali rapportati al mese in cui si effettua il versamento.

La rateizzazione delle sanzioni è consentita con le seguenti modalità:

- per importi da € 2.000,01 (duemila/01) e fino ad € 5.000,00 (cinquemila) → tre (3) rate;
- per importi da € 5.000,01 (cinquemila/01) e fino ad € 15.000,00 (quindicimila) → sette (7) rate;
- per importi da € 15.000,01 (quindicimila/01) e fino ad € 30.000,00 (trentamila) → dieci (10) rate;
- per importi da € 30.000,01 (trentamila/01) e fino ad € 50.000,00 (cinquantamila) → dieci (14) rate;
- per importi da € 50.000,01 (cinquantamila/01) → venti (20) rate

---

## **Art. 9**

### **Norma transitoria**

I casi non esplicitamente previsti negli articoli precedenti, e che, non siano in alcun modo riconducibili alla casistica prevista dalla presente normativa, saranno di volta in volta assimilati ad uno di essi per analogia.

La presente normativa e direttive, trova applicazione per tutte le pratiche in corso per le quali non è ancora stato rilasciato il relativo Permesso di Costruire in sanatoria (ivi compreso le istanze di condono edilizio presentate ai sensi delle LL. 47/85, 724/94 e 326/03) e/o con procedimento amministrativo non ancora definito e concluso.

Il presente regolamento è sostitutivo di quanto precedentemente deliberato o determinato dall'Amministrazione comunale ed in contrasto con la presente normativa, in particolare, della normativa nazionale e regionale intervenuta successivamente al presente regolamento costituisce contestuale aggiornamento degli articoli che si dovessero trovare in contrasto con essa.