

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

INDICE

ARTICOLO 1 – Obiettivi	3
ARTICOLO 2 – Ambiti di applicazione.	3
ARTICOLO 3 – Principi generali	3
ARTICOLO 4 – Accertamento dell’epoca della violazione	4
ARTICOLO 5 – Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso di costruire o in totale difformità di cui all’art. 33 del D.P.R. n. 380/2001	5
ARTICOLO 6 – Disposizioni operative e criteri di calcolo finalizzate all’applicazione dell’art. 34 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 ed s.m.i.	10
ARTICOLO 7 - Accertamento di conformità di cui all’art. 36 del D.P.R. n. 380/2001	18
ARTICOLO 8 – Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità di cui all’art. 37 del D.P.R. 380/2001	19
ARTICOLO 9 – Omessa o ritardata presentazione della documentazione di cui all’art. 23 comma 7 del D.P.R. n. 380/2001	23
ARTICOLO 10 – Omessa o ritardata richiesta del certificato di agibilità di cui agli artt. 24 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001	23
ARTICOLO 11 – Il regime sanzionatorio su immobili di interesse paesaggistico ex D.lgs. n. 42/2004	24
ARTICOLO 12 – Incongruenze negli elaborati grafici(pratiche ante Legge n. 47/1985)	30
ARTICOLO 13 – Disposizioni finali e rinvio	30
ARTICOLO 14 - Efficacia delle disposizioni ed entrata in vigore	31

ART. 1 Obiettivi

Il presente regolamento ha lo scopo di garantire certezze applicative al complessivo sistema sanzionatorio in materia edilizia, per quanto di competenza comunale, secondo le normative nazionali e regionali in materia.

Si ispira ai principi di buon andamento e di trasparenza dell'azione amministrativa al fine di operare una coerente graduazione delle sanzioni rapportata alla gravità dell'abuso ed al lasso di tempo intercorso.

ART. 2 Ambiti di applicazione

Il D.P.R. n. 380/2001 all'art. 27 e la L.R. n. 56/1977 (e loro s.m.i.) attribuiscono i compiti di vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia, l'assunzione dei conseguenti provvedimenti, nonché i poteri di irrogazione delle sanzioni amministrative, al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale.

Le principali fonti normative dirette alla vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi nonché il relativo sistema sanzionatorio amministrativo in caso di violazioni, sono costituite da:

- a) D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (titolo IV, Capo I e Capo II, Titolo III Capo I);
- b) L.R. n. 56/1977 e s.m.i. (Titolo VII- vigilanza);

La qualificazione dell'abuso viene operata sulla base, oltre che delle disposizioni legislative vigenti, dei parametri edilizi e delle definizioni tecniche della Normativa Tecnica di Attuazione del PRGC e dei relativi complementi regolamentari, vigenti alla data di emanazione dei provvedimenti sanzionatori.

Il presente regolamento dispone anche i criteri attuativi per l'irrogazione della sanzione amministrativa da applicarsi ai sensi degli articoli 167 e 181 del D.Lgs 42/2004, per le ipotesi di presenza di vincoli paesaggistici.

ART. 3 Principi generali

Le sanzioni pecuniarie sono stabilite dalla legge e sono commisurate alla tipologia dell'abuso commesso.

Sono stabilite in un importo fisso, oppure compreso tra un minimo e un massimo con la graduazione individuata nei seguenti articoli.

In caso di accertata pluralità di innovazioni realizzate, senza titolo o in difformità dal titolo edilizio, anche in periodi temporali diversi, nella stessa unità immobiliare, sulla base del principio giurisprudenziale della "unitarietà dell'intervento edilizio", troverà applicazione la sanzione amministrativa prevista per l'intervento complessivamente considerato.

Analogamente, in un unico edificio in fase di costruzione o in esecuzione di un unico progetto, nel caso di abusiva realizzazione di opere anche diversamente qualificabili, se singolarmente considerate, l'intervento sarà considerato unitariamente, con conseguente irrogazione della sanzione amministrativa prevista dalla Legge per tale fattispecie.

Il provvedimento di irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria è disposto dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, riporta la motivazione che ha indotto l'emissione, la norma trasgredita, oltre che le modalità di versamento delle sanzioni ingiunte e delle spese connesse ed assegna, per il pagamento, il termine massimo di 60 giorni dalla notificazione.

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

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

La rateizzazione delle sanzioni amministrative pecuniarie disciplinate dal presente regolamento, può essere accordata con provvedimento espresso, per gli importi superiori a 7.500,00 €, sulla base delle disposizioni legislative o regolamentari vigenti al momento della richiesta di dilazione. L'importo dilazionato dovrà essere garantito con apposita polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, prestata con espressa e formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del C.C. e in deroga all'art.1957 del C.C.. Detta fidejussione dovrà essere valida ed operante fino al completo assolvimento delle obbligazioni garantite ed in ogni caso, per la sua estinzione o riduzione, dovrà essere condizionata alla espressa dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

In caso di mancato o ritardato pagamento anche di una sola rata, l'obbligato decadrà dal beneficio e sarà tenuto, entro il termine previsto per il pagamento della rata successiva e ove già scaduto, entro e non oltre 30 giorni dalla formale contestazione, al pagamento del residuo ammontare della sanzione in un'unica soluzione. L'Amministrazione procederà all'escussione della fidejussione prestata per l'intero ammontare della sanzione residua e in difetto, procederà alla riscossione coattiva delle somme non versate.

ART. 4 Accertamento dell'epoca della violazione

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 dalla Polizia Locale o da agenti della Polizia Giudiziaria, sia mediante documentazione agli atti dell'Amministrazione comunale, sia mediante documentazione probatoria prodotta dall'interessato o dichiarazione sostitutiva di atto notorio reso nei modi e nelle forme previste dalla Legge.

Nel caso di contrasto fra documenti di varia provenienza di cui sopra, prevalgono gli elementi oggettivi in possesso dell'Amministrazione Comunale.

ART. 5 Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso di costruire o in totale difformità di cui all'art. 33 del D.P.R. n. 380/2001

Di seguito si riporta l'art. 33 del D.P.R. n. 380/2001:

“1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.), l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 5.164 euro.

4. Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.

5. In caso di inerzia, si applicano la disposizione di cui all'articolo 31, comma 8.

6. È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19.

6-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in assenza di denuncia di inizio attività o in totale difformità dalla stessa.”

In relazione al comma 1°

Qualora ricorrano le condizioni previste dal citato comma 1°, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale emette ordinanza di demolizione delle opere abusive e di rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

In relazione al comma 2°

Qualora ricorrano le condizioni previste dal citato comma 2°, nei termini di esecuzione dell'ordinanza comunale citata nel precedente capoverso, l'interessato o l'avente titolo segnala allo Sportello Unico comunale che la demolizione non può avvenire e richiede l'applicazione della sanzione amministrativa all'uopo prevista, attivando il procedimento amministrativo, cosiddetto di "fiscalizzazione", previa verifica di ammissibilità.

La scelta della sanzione pecuniaria in luogo di quella ripristinatoria, alla luce del dettato normativo sopra richiamato, deve conseguire in primo luogo all'esito di una valutazione tecnica in relazione al possibile pregiudizio statico edilizio per la parte conforme.

Il procedimento amministrativo successivo all'ordinanza seguirà, nello specifico, le seguenti modalità operative:

1. Presentazione della segnalazione da parte dei soggetti legittimati che attestino la demolizione non può avvenire e richiesta di applicazione della sanzione amministrativa, la quale, deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) perizia giurata redatta, nelle forme previste dalla legge, da tecnico abilitato al collaudo delle strutture, attestante che la demolizione delle porzioni di fabbricato difformi rispetto al provvedimento abilitativo, implicherebbe pregiudizio sostanziale di tipo statico alla parte eseguita in conformità.
- b) documentazione fotografica dello stato di fatto con allegata planimetria indicante i punti di presa fotografica;
- c) relazione tecnica descrittiva delle opere oggetto di fiscalizzazione;
- d) presentazione di idonea documentazione progettuale delle opere oggetto di fiscalizzazione (piante, sezioni e prospetti autorizzati, eseguiti, nonché tavole di raffronto con i colori convenzionali);
- e) calcolo della superficie convenzionale delle opere oggetto di fiscalizzazione ai sensi dell'art. 13 della L. 392/1978 e s.m.i. se l'opera è ad uso residenziale.
- f) accertamento di compatibilità paesaggistica/assenza danno/autorizzazione paesaggistica (ex post) nei casi previsti dalla legge;
- g) eventuali restanti atti d'assenso qualora previsti dalla legge;

2. Istruttoria della segnalazione, con verifica della sussistenza dei requisiti presupposti all'ammissione del pagamento della sanzione in luogo della demolizione.

Questa fase si potrà concludere alternativamente con le seguenti due soluzioni.

Soluzione n. 1:

- a) emissione provvedimento del responsabile del procedimento amministrativo comunale di sussistenza dei requisiti presupposti all'ammissione del pagamento della sanzione in luogo della demolizione;
- b) emissione della determinazione dirigenziale d'ammissibilità, con conseguente calcolo della sanzione secondo le medesime modalità previste dall'art. 33 comma 2 del DPR n. 380/2001, di cui infra;
- c) richiesta ai soggetti legittimati di versamento della sanzione e della ricevuta di avvenuto censimento catastale dell'immobile entro 60 (sessanta) giorni dalla notifica;
- d) deposito da parte degli interessati della documentazione richiesta al precedente punto c).
- e) decorsi i termini di cui al precedente punto c), il Responsabile del Procedimento comunale avvia l'iscrizione a ruolo e la procedura di riscossione coattiva.
- f) conclusione del procedimento amministrativo attraverso la verifica di versamento della sanzione amministrativa e revoca dell'ordinanza di demolizione

Soluzione n. 2:

- a) emissione provvedimento del responsabile del procedimento amministrativo comunale di mancata sussistenza dei requisiti presupposti all'ammissione del pagamento della sanzione in luogo della demolizione, alla quale consegue l'emissione dell'ordinanza di demolizione delle opere edilizie realizzate in difformità dal titolo abilitativo.

5.1 Determinazione sanzione in caso ristrutturazione di immobile ad uso residenziale art 33 comma 2°

L'art 33 comma 2° del D.P.R. n. 380/2001 stabilisce, nel caso di immobili ad uso residenziale, che la sanzione da applicare è pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione.

In tale caso l'aumento del valore (AV) dell'immobile può essere equiparato al costo delle opere abusive realizzate, stimato sulla base del costo di produzione fissato dalla 392/78 e di un coefficiente di rettifica variabile in funzione della tipologia di ristrutturazione eseguita.

5.1.1 Costo base di produzione (CB)

Il costo base di produzione (CB) è fissato nell'ultimo Decreto Ministeriale emanato, il quale risale al 18/12/1998, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 303 del 30/12/1998, e fissa il costo base in £ 1.450.000, pari ad € 748,86.

Tale costo base deve essere aggiornato alla data di ultimazione dei lavori abusivi, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, che darà origine al costo base aggiornato (CBA).

5.1.2 Coefficiente di rettifica (CR)

Il coefficiente di rettifica (CR) è il coefficiente che deve essere applicato al costo base di produzione, in funzione della tipologia di intervento eseguito.

Il coefficiente di rettifica viene graduato, in misura decrescente, in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore che si assume, per definire l'aumento di valore (AV) dell'immobile in relazione all'opera "abusiva" considerata.

I coefficienti di rettifica sono i seguenti:

- a) agli interventi di Ristrutturazione edilizia c.d. pesante (art. 10, comma 1 lettera c) DPR 380/2001- che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs 22.1.2004 n. 42 e successive modificazioni si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 10% (CR=0,9);
- b) agli interventi di ristrutturazione-demolizione con ricostruzione del fabbricato con la stessa volumetria, salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, comprensiva di accorpamento o divisione di unità e/o variazione di destinazione d'uso, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 20% (CR=0,8);
- c) agli interventi di ristrutturazione-demolizione con ricostruzione del fabbricato con la stessa volumetria, salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, in assenza di accorpamento o divisione di unità e/o variazione di destinazione d'uso, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 40% (CR=0,6);
- d) agli interventi di ristrutturazione edilizia c.d. leggera, modesti, che riguardino interventi su pertinenze, vani tecnici e/o volumi secondari, comprensiva di interventi di accorpamento, divisione e/o variazione di destinazione d'uso, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 60% (CR=0,4);
- e) agli interventi di ristrutturazione edilizia c.d. leggera, modesti, che riguardino interventi su pertinenze, vani tecnici e/o volumi secondari, in assenza di interventi di accorpamento, divisione e/o variazione di destinazione d'uso, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 70% (CR=0,3);

5.1.3 Superficie convenzionale (SC)

La superficie convenzionale (SC) è quella dell'intera unità immobiliare o, in caso di interventi parziali, della porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di procedimento sanzionatorio, determinata in analogia con quanto previsto dall'articolo 13 della Legge 392/1978 sull'equo canone, sommando i seguenti elementi:

- a. il 100% per l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b. il 50% della superficie delle autorimesse singole;
- c. il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d. il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e. il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo;
- f. il 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

E' detratto il 30 % dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a m. 1.70.

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

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

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

I coefficienti di cui alle lettere b) e c) non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente ai sensi dell'art. 21 della Legge 392/1978.

Nel caso in cui le opere abusive realizzate su immobile residenziale siano tali da non generare superficie convenzionale, ma solo incremento di volume (es. sopraelevazione), la superficie convenzionale da usare per il calcolo della sanzione ex art. 34 comma 2, viene ricavata in modo empirico, suddividendo il volume di fabbricato realizzato in difformità per una altezza di m. 3,00.

5.1.4 Calcolo sanzione

La sanzione sarà determinata dalla seguente formula:

sanzione = aumento di valore (AV) x 2

dove AV = CBA x CR x SC

5.2 Determinazione sanzione in caso ristrutturazione di immobile ad uso diverso da abitazione art 33 comma 2°

L'art 33 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 stabilisce, nel caso di immobili per usi diversi da quello residenziale, che la sanzione da applicare è pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio.

Il responsabile del procedimento amministrativo trasmette la pratica all'Agenzia del Territorio, la quale provvede alla determinazione del valore venale delle opere difformi, dandone comunicazione scritta allo Sportello Unico.

Raddoppiando il valore venale citato al precedente punto, si ottiene l'importo della sanzione.

In relazione al comma 3°

Nel caso di lavori di ristrutturazione realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità dallo stesso ed eseguiti su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, il Responsabile del Servizio competente, nel caso in cui l'autorità preposta a vigilare sull'osservanza del vincolo sia il Comune, ordina la restituzione in pristino dello stato dei luoghi a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio ed irroga una sanzione pecuniaria da € 516,00 a € 5.164,00 come di seguito determinata:

pari ad € 516,00, quando l'importo del computo metrico estimativo dei lavori realizzati sia compreso tra € 0 ed € 5.000,00;

pari ad € 5.164,00, quando l'importo del computo metrico estimativo dei lavori realizzati sia uguale o superiore a € 50.000,00;

pari ad una somma determinata in maniera proporzionale secondo la seguente formula per l'importo del computo metrico estimativo delle opere da sanare, comprese tra € 5.000,00 ed € 50.000,00 :

$$X = € 516,00 + \frac{A - € 5.000,00}{€ 50.000,00 - € 5.000,00} \times (€ 5.164,00 - € 516,00)$$

Semplificando:

$$X = € 516,00 + \frac{A - € 5.000,00}{€ 45.000,00} \times € 4.648,00$$

dove

A = importo dei lavori da sanare determinato da computo metrico estimativo

X = importo della sanzione

La precedente disposizione non incide sull'applicabilità di altre sanzioni dettate da norme vigenti.

In relazione al comma 4°

Nel caso di lavori di ristrutturazione realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità dallo stesso, su immobili anche non vincolati ma compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'art. 2 del D.M. 2/4/1968, il responsabile del procedimento amministrativo comunale richiede al Ministero per i Beni e le Attività Culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 3 dell'art. 33 del D.P.R. 380/01. Se il parere non viene reso entro novanta giorni dalla richiesta, il Dirigente o il Responsabile del Servizio provvedono autonomamente alla scelta di una delle seguenti misure repressive:

- ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso o dell'attuale proprietario; ovvero
- applicare la sanzione pecuniaria con le modalità di cui al comma 3 dell'art. 33 del D.P.R. 380/01.

ART. 6 Disposizioni operative e criteri di calcolo finalizzate all'applicazione dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 ed s.m.i.

Di seguito si riporta l'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.:

“1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'Ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla Legge 27.07.1978 n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'art. 23, comma 1, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.

2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.”

In relazione al comma 1°

Qualora ricorrano le condizioni previste dal citato comma 1°, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale emette ordinanza di demolizione delle opere abusive e di rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

In relazione al comma 2°

Qualora ricorrano le condizioni previste dal citato comma 2°, nei termini di esecuzione dell'ordinanza comunale citata nel precedente capoverso, l'interessato o l'avente titolo segnala allo Sportello Unico comunale che la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità e richiede l'applicazione della sanzione amministrativa all'uopo prevista, attivando il procedimento amministrativo, cosiddetto di “fiscalizzazione”, previa verifica di ammissibilità.

La scelta della sanzione pecuniaria in luogo di quella ripristinatoria, alla luce del dettato normativo sopra richiamato, deve conseguire in primo luogo all'esito di una valutazione tecnica in relazione al possibile pregiudizio statico edilizio per la parte conforme.

Il procedimento amministrativo seguirà, nello specifico, le seguenti modalità operative:

1. Presentazione della segnalazione da parte dei soggetti legittimati, la quale deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) perizia giurata redatta, nelle forme previste dalla legge, da tecnico abilitato al collaudo delle strutture, attestante che la demolizione delle porzioni di fabbricato difformi rispetto al provvedimento abilitativo, implicherebbe pregiudizio sostanziale di tipo statico alla parte eseguita in conformità.
- b) documentazione fotografica dello stato di fatto con allegata planimetria indicante i punti di ripresa fotografica;
- c) relazione tecnica descrittiva delle opere oggetto di fiscalizzazione;

- d) presentazione di idonea documentazione progettuale delle opere oggetto di fiscalizzazione (piante, sezioni e prospetti autorizzati, eseguiti, nonché tavole di raffronto con i colori convenzionali);
- e) calcolo della superficie convenzionale delle opere oggetto di fiscalizzazione ai sensi dell'art. 13 della L. 392/1978 e s.m.i. se l'opera è ad uso residenziale.
- f) accertamento di compatibilità paesaggistica/assenza danno/autorizzazione paesaggistica (ex post) nei casi previsti dalla legge;
- a) eventuali restanti atti d'assenso qualora previsti dalla legge.

2. Istruttoria della segnalazione, con verifica della sussistenza dei requisiti presupposti all'ammissione del pagamento della sanzione in luogo della demolizione.

Questa fase si potrà concludere alternativamente con le seguenti due soluzioni.

Soluzione n. 1:

- a) emissione provvedimento del responsabile del procedimento amministrativo comunale di sussistenza dei requisiti presupposti all'ammissione del pagamento della sanzione in luogo della demolizione;
- b) emissione della determinazione dirigenziale d'ammissibilità con conseguente calcolo della sanzione secondo le modalità previste dall'art. 33 comma 2 del DPR n. 380/2001;
- c) richiesta ai soggetti legittimati di versamento della sanzione e della ricevuta di avvenuto censimento catastale dell'immobile entro 60 (sessanta) giorni dalla notifica;
- d) deposito da parte degli interessati della documentazione richiesta al precedente punto c).
- e) decorsi i termini di cui al precedente punto c), il responsabile del procedimento comunale avvia l'iscrizione a ruolo e la procedura di riscossione coattiva;
- f) conclusione del procedimento amministrativo attraverso la verifica di versamento della sanzione amministrativa e revoca dell'ordinanza di demolizione

Soluzione n. 2:

- a) emissione provvedimento del Responsabile del Procedimento amministrativo comunale di mancata sussistenza dei requisiti presupposti all'ammissione del pagamento della sanzione in luogo della demolizione, alla quale consegue l'emissione dell'ordinanza di demolizione delle opere edilizie realizzate in difformità dal titolo abilitativo;

6.1 Determinazione sanzione in caso immobile ad uso residenziale

L'art 34 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 stabilisce, nel caso di immobili ad uso residenziale, che la sanzione da applicare è pari al doppio del costo di produzione della parte abusiva realizzata e non sanabile, determinato secondo le disposizioni della Legge n. 392/1978.

La citata normativa indica che il costo unitario di produzione (CUP) è pari al costo base (CB) moltiplicato per i coefficienti correttivi (CC), mentre il costo di produzione complessivo (CPC) è dato dal costo unitario di produzione per la superficie convenzionale (SC).

La definizione in dettaglio del costo di produzione unitario e della superficie convenzionale è di seguito individuata.

6.1.1 Costo base di produzione (CB)

Il costo base di produzione a metro quadrato è fissato dalla Legge n. 392/78, per gli immobili ad uso residenziale ultimati entro il 31/12/1975, mentre per gli anni successivi è determinato dai provvedimenti elencati nella tabella n. 1 seguente:

COSTO BASE DI PRODUZIONE AL MQ DI EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE
(ai sensi dell'art. 22 della legge 27-7-1978, n. 392)

Anno di ultimazione dei lavori	Costo base		Provvedimento	Gazzetta Ufficiale
	Regioni centro sett. (1)	Regioni meridionali (2)		
1975 e precedenti	250.000	225.000	L. 27-7-1978, n. 392 (art. 14)	29-7-78, n. 211
1976	285.000	260.000	D.P.R. 23-12-1978, n. 1018	12-3-79, n. 70
1977	325.000	300.000	D.P.R. 23-12-1978, n. 1018	12-3-79, n. 70
1978	370.000	340.000	D.P.R. 20-7-1979, n. 394	22-8-79, n. 229
1979	430.000	395.000	D.P.R. 16-5-1980, n. 262	23-6-80, n. 170
1980	500.000	460.000	D.P.R. 9-4-1982, n. 279	27-5-82, n. 144
1981	580.000	530.000	D.P.R. 9-4-1982, n. 280	27-5-82, n. 144
1982	680.000	620.000	D.P.R. 17-5-1983, n. 494	21-9-83, n. 259
1983 (*)	770.000	700.000	D.P.R. 18-4-1984, n. 330	18-7-84, n. 196
1984 (*)	840.000	765.000	D.P.R. 4-6-1985, n. 267	15-6-85, n. 140
1985 (*)	900.000	820.000	D.P.R. 11-7-1986, n. 496	19-8-86, n. 191
1986 (*)	930.000	850.000	D.P.R. 11-12-1987, n. 522	24-12-87, n. 300
1987 (*)	970.000	890.000	D.P.R. 4-5-1989, n. 182	23-5-89, n. 118
1988 (*)	1.030.000	950.000	D.P.R. 4-5-1989, n. 182	23-5-89, n. 118
1989 (*)	1.090.000	1.010.000	D.P.R. 3-9-1990, n. 266	24-9-90, n. 223
1990 (*)	1.155.000	1.070.000	D.P.R. 26-9-1991	11-2-92, n. 34
1991 (3)	1.250.000	1.160.000	D.M. 9-11-1994	7-2-95, n. 31
1992 (3) (gennaio-agosto)	1.275.000	1.180.000	D.M. 9-11-1994	7-2-95, n. 31
1992 (3) (sett.-dicembre)	1.277.000	1.185.000	D.M. 30-1-1997	28-2-97, n. 49
1993 (3)	1.309.000	1.215.000	D.M. 30-1-1997	28-2-97, n. 49
1994 (3)	1.347.000	1.250.000	D.M. 30-1-1997	28-2-97, n. 49
1995 (3)	1.383.000	1.284.000	D.M. 30-1-1997	28-2-97, n. 49
1996 (3)	1.422.000	1.320.000	D.M. 19-12-1997	13-3-98, n. 60
1997 (3)	1.450.000	1.346.000	D.M. 18-12-1998	30-12-98, n. 303

(*) Ai sensi dell'art. 3 del citato decreto Presidente della Repubblica:

- a) 81% per il costo di produzione di cui alla lettera a) dell'art. 22 della legge 27-7-1978, n. 392;
- b) 7% per il contributo di concessione di cui alla lettera b) dell'art. 22, se la costruzione è stata realizzata sulla base di concessione edilizia;
- c) 12% per il costo dell'area di cui alla lettera c) dell'art. 22;
- d) 7%, in alternativa alla percentuale prevista alla lettera b), per gli oneri di urbanizzazione di cui alla lettera d) dell'art. 22, se la costruzione è stata realizzata sulla base di licenza edilizia.

(1) Regioni: Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino-Alto Adige, Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio.

(2) Regioni: Campania, Abruzzo, Molise, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna.

(3) Ai sensi dell'art. 2 del D.M., gli elementi costitutivi del costo base di produzione di cui all'art. 22 della legge 27-7-1978, n. 392, incidono sul costo medesimo nelle seguenti percentuali:

- a) 81% per il costo di produzione di cui al comma 2, lettera a), dell'art. 22 della legge 27-7-1978, n. 392;
- b) 7% per il contributo di concessione di cui al comma 2, lettera b), del citato art. 22;
- c) 12% per il costo dell'area di cui al comma 2, lettera c), del medesimo art. 22.

Tabella n. 1 – elenco disposizioni nazionali di determinazione del costo base

Dall'esame della tabella n. 1 emerge che l'ultimo provvedimento emanato risale al 18/12/1998, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 303 del 30/12/1998, e fissa il costo base in £ 1.450.000, pari ad € 748,86.

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.

6.1.2 Indicizzazione del costo base di produzione

Si prevede una indicizzazione del costo base nei seguenti termini:

per le difformità eseguite prima del 31/12/1975:

il costo base originariamente definito in (£ 250.000) € 129,11, deve essere indicizzato con gli interessi legali maturati dal 01/01/1976 alla fine del mese precedente all'avvio del procedimento amministrativo relativo all'applicazione della sanzione ex art. 34 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001

ESEMPIO:

avvio del procedimento in data 14/11/2019, aggiornamento al 31/10/2019

€ 129,11+ interessi legali fino al 31/10/2019= Costo Base Indicizzato (CBI) = 369,26 €

per le difformità eseguite tra il 01/01/1976 ed il 31/12/1997:

il costo base si desume dal D.M. o D.P.R. corrispondente alla data di esecuzione delle opere non conformi del fabbricato oggetto di applicazione della sanzione, indicizzato con gli interessi legali maturati, fino alla fine del mese precedente all'applicazione della sanzione ex art. 34 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001, con un tetto massimo applicabile corrispondente al minimo valore di mercato, delle abitazioni di tipo economico, desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari -OMI - dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alla zona in cui è situato l'immobile in trattazione.

ESEMPIO:

1) data esecuzione opere difformi: 31/03/1980

applicazione D.P.R. n. 279 del 09/04/1982– costo base (£ 500.000) € 258,23

avvio del procedimento in data 12/05/2019, aggiornamento al 30/04/2019

€ 258,23+ interessi legali fino al 30/04/2019 = Costo Base Indicizzato (CBI) = 682,65 €

valore di mercato OMI per la zona di riferimento delle abitazioni di tipo economico € 900,00

costo base applicabile 682,65 €

2) data esecuzione opere difformi: 31/03/1985

applicazione D.P.R. n. 496 del 11/07/1986– costo base (£ 900.000) € 464,81

avvio del procedimento in data 12/08/2019, aggiornamento al 31/07/2019

€ 464,81+ interessi legali fino al 31/07/2019= Costo Base Indicizzato (CBI) = 1113,44 €

valore di mercato OMI per la zona di riferimento delle abitazioni di tipo economico €
950,00

costo base applicabile € 950,00

per le difformità eseguite dopo il 31/12/1997:

il costo base è determinato adeguando valori fissati dal D.M. in data 18/12/1998, nella misura del 75 % della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, al momento dell'avvio del procedimento.

Si fa riferimento all'ultimo dato disponibile nel trimestre precedente.

ESEMPIO:

costo base D.M. 18/12/1998: € 748,86

avvio del procedimento in data 31/10/2019, aggiornamento al 31/10/2019

€ 748,86+ maggiorazione indice FOI $0,41 \times 0,75 = 0,307 \times 748,86 =$

Costo Base Indicizzato (CBI) = 979,13 €

6.1.3 Coefficienti correttivi (CC)

I coefficienti correttivi del costo base sono stabiliti in funzione della tipologia delle abitazioni, della classe demografica dei Comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione degli alloggi, così come segue.

1) Tipologia

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

- a) 2.00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);
- b) 1.25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- c) 1.05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- d) 0.80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);
- e) 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);
- f) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);
- g) 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);
- h) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

2) Classe demografica

In relazione alla classe demografica si applica il coefficiente dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti, corrispondente a 0,90.

3) Ubicazione

1) Centro Storico	coeff. 1,30
2) Zona compresa fra periferia e CS	coeff. 1,20
3) Zona periferica	coeff. 1,00
4) Periferia degradata	coeff. 0,90
5) Zona agricola	coeff. 0,85

4) 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:

- a) 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- c) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- d) 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.

N.B. Per piano attico si intende quello che si trova al di sopra del coronamento superiore (cornicione), arretrato rispetto al filo del fabbricato sottostante, spesso caratterizzato da terrazzo ad uso esclusivo dell'unità immobiliare posta in sommità.

5) 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, l'anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato.

6) 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 o non siano presenti, 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 o non siano presenti, 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.

Le determinazioni relative allo stato di conservazione devono essere fornite dal soggetto legittimato che ha presentato la segnalazione/denuncia; qualora in sede di istruttoria emergessero elementi contrastanti può essere eseguito un sopralluogo in contraddittorio allo scopo di accertare le reali condizioni del fabbricato.

6.1.4 Superficie convenzionale (SC)

Si veda l'art. 5.1.3

6.1.5 Calcolo della sanzione

Il calcolo della sanzione avviene raddoppiando il costo base di produzione indicizzato (CBI), cioè indicizzato secondo le disposizioni riportate al punto 6.1.2 ,per i coefficienti correttivi (CC) indicati al punto 6.1.3. per la superficie convenzionale (SC) indicata al punto 6.1.4 .

Sanzione = 2(CBIxCCxSC)

6.2 Determinazione sanzione degli immobili per usi diversi da quello residenziale

L'art 34 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 stabilisce, nel caso di immobili per uso diversi da quello residenziale, che la sanzione da applicare è pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio.

Il responsabile del procedimento comunale trasmette la pratica all'Agenzia del Territorio, la quale provvede alla determinazione del valore venale delle opere difformi, dandone comunicazione scritta allo Sportello Unico.

Raddoppiando il valore venale citato al precedente punto, si ottiene l'importo della sanzione.

ART. 7 Accertamento di conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001

Di seguito si riportano le disposizioni dei primi due commi dell'art. 36:

“1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.”

Nel caso di cui al primo comma del citato art. 36, e fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il titolo abilitativo in sanatoria se l'intervento realizzato risponda alla cosiddetta “doppia conformità” alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al momento della presentazione della domanda.

Il titolo abilitativo in sanatoria è rilasciato previo avvenuto pagamento di una somma a titolo di oblazione:

- pari al doppio del contributo di costruzione, qualora esso sia dovuto per il rilascio del titolo in via ordinaria;
- pari al semplice contributo di costruzione, qualora esso non sia dovuto in via ordinaria.

In caso di intervento edilizio realizzato in parziale difformità dal titolo abilitativo, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.

ART. 8 Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità di cui all'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001

Di seguito si riporta l'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001:

“1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

2. 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, 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.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 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 comma 1. 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 comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.”

In relazione al comma 1°

Il Responsabile del Servizio competente, accertata l'esecuzione degli interventi abusivi di cui al succitato comma 1, provvede alla determinazione dell'aumento del valore venale (AVV), il quale moltiplicato per 2, costituisce l'importo della sanzione pecuniaria.

Sanzione pecuniaria = 2xAVV

Per le fattispecie nelle quali la norma non prevede lo specifico ricorso all’Agenzia del Territorio per la determinazione dell’aumento del valore venale, si è messo a punto un criterio valutativo generale alternativo, che di seguito viene esplicitato.

L’aumento di valore venale dell’immobile, conseguente alla realizzazione delle opere abusive, è determinato come differenza tra il valore venale attuale dell’immobile, a seguito della esecuzione delle opere abusive (VV att.) , ed il valore venale dell’immobile prima dell’esecuzione delle opere stesse (VV prec.) secondo la formula che segue:

$$AVV = VV \text{ att.} - VV \text{ prec.}$$

Il valore venale di un immobile è il valore teorico che lo stesso ha in un mercato di riferimento ideale, individuato attraverso un processo di stima, depurato dal Costo delle Opere Eseguite (Coe) in assenza di SCIA.

Il Valore Venale attuale (VV att.) è assunto come prodotto del Valore di Mercato Medio attuale (VMM att) per la Superficie Convenzionale (SC) dell’unità immobiliare interessata dall’intervento, da cui va dedotto il Costo delle Opere Eseguite (Coe) in assenza di SCIA , secondo la seguente formula matematica esemplificativa:

$$VV \text{ att.} = (VMM \text{ att} \times SC) - Coe$$

dove:

(VMM att) = Valore di Mercato Medio è determinato con una perizia di stima redatta dal tecnico abilitato, incaricato dal proprietario o dall’avente titolo, in relazione all’unità immobiliare interessata dall’intervento edilizio, eseguita dopo l’esecuzione dei lavori oggetto di contenzioso ed in considerazione dei valori desunti dalla banca dati dell’“Osservatorio del Mercato Immobiliare” (banca dati articolata in base all’ubicazione dell’immobile sul territorio comunale, alla destinazione d’uso, allo stato di conservazione ed alla tipologia edilizia) resa disponibile in rete dall’Agenzia del Territorio.

Coe= Costo delle opere eseguite determinato sulla base di Computo Metrico Estimativo, debitamente asseverato, da redigere a cura del tecnico abilitato, incaricato dal proprietario dell’immobile, sulla base del più recente prezziario Regionale con abbattimento del 15%, il quale tiene conto solo delle nuove opere, compensando gli spostamenti di modesta entità (spostamento tramezzi, spostamento bucatore delle finestre e porte).

(SC) = La superficie convenzionale è determinata applicando le disposizioni del precedente art. 5.1.3

Il Valore Venale prima dell’esecuzione delle opere (VV prec.), è assunto come prodotto del Valore di Mercato Medio (VMM prec) per la Superficie Convenzionale (SC) dell’unità immobiliare interessata dall’intervento, secondo la seguente formula matematica esemplificativa:

$$VV \text{ prec.} = (VMM \text{ prec} \times SC)$$

dove:

(VMM prec) = Valore di Mercato Medio è determinato con una perizia di stima redatta dal tecnico abilitato, incaricato dal proprietario o dall'avente titolo, in relazione all'unità immobiliare interessata dall'intervento edilizio, eseguita tenendo conto della situazione ante esecuzione dei lavori oggetto di contenzioso.

(SC) = La superficie convenzionale è determinata applicando le disposizioni del precedente art. 5.1.3

Nei casi in cui non sia possibile determinare l'aumento di valore venale, applicando i criteri previsti nel presente regolamento, in particolare, per interventi non valutabili in termini di superficie o volume, non determinabili mediante interpolazione dell'intervento con le tipologie e casi contemplati dal presente regolamento, si provvederà con atto motivato del Dirigente o Responsabile del Procedimento, in ogni caso, all'irrogazione di sanzione in misura non inferiore al minimo edittale previsto dalla Legge di riferimento.

In relazione al comma 2°

Il Responsabile del Servizio competente, accertata l'esecuzione degli interventi abusivi di cui al comma 2 dell'art. 37 del D.P.R. 380/01, nel caso in cui l'autorità preposta a vigilare sull'osservanza del vincolo sia il Comune, potrà ordinare il ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese del responsabile dell'abuso ed irroga una sanzione pecuniaria da € 516,00 a € 10.329,00 come di seguito determinata:

- pari ad € 516,00 quando l'importo del Costo delle Opere Eseguite (Coe) in assenza di SCIA sia compreso tra € 0 ed € 5.000,00;
- pari ad € 10.329,00 quando l'importo del Costo delle Opere Eseguite (Coe) in assenza di SCIA sia superiore a € 100.000,00;
- pari ad una somma determinata in maniera proporzionale secondo la seguente formula per l'importo del computo metrico estimativo delle opere da sanare, comprese tra € 5.000,00.= ed € 100.000,00 :

$$X = € 516,00 + \frac{A - € 5,000,00}{€ 100,000,00 - € 5,000,00} \times (€ 10.329,00 - € 516,00)$$

Semplificando:

$$X = € 516,00 + \frac{A - € 5,000,00}{€ 95.000,00} \times € 9.813,00$$

dove

A = importo dei lavori da sanare determinato da computo metrico estimativo

X = importo della sanzione

Coe= Costo delle opere eseguite determinato sulla base di Computo Metrico Estimativo,

debitamente asseverato, da redigere a cura del tecnico abilitato, incaricato dal proprietario dell'immobile, sulla base del più recente prezzario Regionale con abbattimento del 15%, il quale tiene conto solo delle nuove opere, compensando gli spostamenti di modesta entità (spostamento tramezzi, spostamento bucatore delle finestre e porte).

In relazione al comma 3°

Nell'ipotesi in cui sia accertata l'esecuzione di interventi abusivi di cui al comma 3 dell'art. 37 del D.P.R. 380/01, il responsabile del procedimento competente 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 comma 1.

Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio competente provvede autonomamente alla scelta di una fra le seguenti misure repressive:

- ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso o dell'attuale proprietario; ovvero
- applicare la sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi con le medesime modalità applicate per il comma 1 dell'art. 37 del D.P.R. 380/01.

In relazione al comma 4°

Ove ricorrano le condizioni di cui al comma 4° dell'art. 37 del D.P.R. 380/01, il dirigente o il responsabile dell'ufficio competente stabilisce la somma per il conseguimento della sanatoria, non superiore a € 5.164,00 e non inferiore a € 516,00 in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio e secondo il seguente quadro:

- pari ad € 516,00 quando la valutazione dell'Agenzia del Territorio relativa all'aumento di valore venale dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, sia compresa tra € 0 ed € 5.000,00;
- pari ad € 5.164,00 quando la valutazione dell'Agenzia del Territorio relativa all'aumento di valore venale dell'immobile derivante dall'intervento abusivo sia superiore a € 50.000,00;
- pari ad una somma determinata in maniera proporzionale secondo la seguente formula per le valutazioni dell'Agenzia del Territorio relative ad un aumento di valore venale dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, comprese tra € 5.000,00 ed € 50.000,00 :

$$X = € 516,00 + \frac{A - € 5.000,00}{€ 50.000,00 - € 5.000,00} \times (€ 5.164,00 - € 516,00)$$

Semplificando:

$$X = € 516,00 + \frac{A - € 5.000,00}{€ 45.000,00} \times € 4.648,00$$

dove

A = incremento di valore determinato dall'Agenzia del Territorio

X = importo della sanzione

ART. 9 Omessa o ritardata presentazione della documentazione di cui all'art. 23 comma 7 del D.P.R. n. 380/2001

Di seguito si riporta l'art. 23 comma 7 del D.P.R. n. 380/2001:

“7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5.”

Qualora ricorrano le condizioni riportate nell'ultimo capoverso del succitato comma 7, il Responsabile del Procedimento competente, ingiunge con proprio provvedimento, il pagamento della sanzione pecuniaria di € 516,00.

ART. 10 Omessa o ritardata presentazione della segnalazione certificata di agibilità di cui all'art. 24 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001

Di seguito si riporta l'art. 24 comma 1,2 e 3 del D.P.R. n. 380/2001:

“1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

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

- a) nuove costruzioni;*
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;*
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.*

3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.”

Qualora ricorrano le condizioni di cui al precedente comma 3 dell'art. 24 del D.P.R.380/01, il Responsabile del Servizio ingiunge, con proprio provvedimento, la sanzione secondo i criteri che seguono:

- € 77,00 nel caso in cui la segnalazione certificata sia presentata entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori;
- € 154,00 nel caso in cui la segnalazione certificata sia presentata dal 61° al 120° giorno dall'ultimazione dei lavori;
- € 308,00 nel caso in cui la segnalazione certificata sia presentata dal 121° al 180° giorno dall'ultimazione dei lavori;
- € 464,00 nel caso in cui la segnalazione certificata sia presentata oltre il 181° giorno dall'ultimazione dei lavori.

L'applicazione della sanzione di cui al presente articolo non preclude l'ulteriore presentazione della segnalazione certificata attestante l'agibilità .

ART. 11 Il regime sanzionatorio su immobili di interesse paesaggistico ex D.lgs. n. 42/2004

Di seguito si riporta l'art. 167 del D.lgs. n. 42/2004:

“1. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4.

2. Con l'ordine di rimessione in pristino è assegnato al trasgressore un termine per provvedere.

3. In caso di inottemperanza, l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica provvede d'ufficio per mezzo del prefetto e rende esecutoria la nota delle spese. Laddove l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica non provveda d'ufficio, il direttore regionale competente, su richiesta della medesima autorità amministrativa ovvero, decorsi centottanta giorni dall'accertamento dell'illecito, previa diffida alla suddetta autorità competente a provvedervi nei successivi trenta giorni, procede alla demolizione avvalendosi dell'apposito servizio tecnico-operativo del Ministero, ovvero delle modalità previste dall'articolo 41 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a seguito di apposita convenzione che può essere stipulata d'intesa tra il Ministero e il Ministero della difesa. (articolo così modificato dall'art. 3, del d.lgs. n. 63 del 2008)

4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;*
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;*
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.*

5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto

conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma.

6. Le somme riscosse per effetto dell'applicazione del comma 5, nonché per effetto dell'articolo 1, comma 37, lettera b), n. 1), della legge 15 dicembre 2004, n. 308, sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino di cui al comma 1, anche per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradati o interessati dalle rimessioni in pristino. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della rimessione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.”

Nel caso in cui ricorrano le condizioni di cui all'articolo sopra riportato, il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4, presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica.

Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

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.

11.1 procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica

La domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica deve essere presentata contestualmente all'istanza relativa al titolo abilitativo edilizio in sanatoria. L'accertamento della conformità edilizia sarà propedeutico alla definizione del necessario accertamento di compatibilità paesaggistica.

La domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica deve essere accompagnata da:

- relazione paesaggistica
- elaborati grafici previsti dalla vigente normativa
- perizia di stima asseverata in Tribunale, a firma di tecnico competente, finalizzata al calcolo della sanzione

Nei casi in cui sia necessario acquisire l'accertamento di compatibilità paesaggistica per opere già eseguite e autorizzazione paesaggistica in sub-delega per opere ancora da eseguire o in completamento, le due procedure debbono essere avviate contestualmente, in modo tale da rappresentare unitariamente e compiutamente l'intervento edilizio nel contesto paesaggistico.

Le opere in corso di esecuzione dovranno essere sospese e l'autorizzazione paesaggistica in subdelega sarà condizionata alla positiva conclusione dell'iter di accertamento della compatibilità paesaggistica stessa delle opere già realizzate.

Il titolo abilitativo edilizio deve, ove ricorrano le condizioni, osservare ed assicurare il rispetto di eventuali condizioni e prescrizioni previste nel provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica.

La determinazione dell'ammontare della sanzione pecuniaria sarà riferita solamente alla superficie della porzione dell'immobile eseguita abusivamente e non già a quella complessiva dell'immobile medesimo;

11.2 Criteri di calcolo dell'indennità risarcitoria in funzione della compatibilità paesaggistica

Ai fini dell'individuazione dei criteri per l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 167 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. occorre distinguere le seguenti tre tipologie:

1- caso in cui l'abuso edilizio sia ritenuto compatibile dalla Soprintendenza con il vincolo paesaggistico;

2- caso in cui l'abuso sia ritenuto dalla Soprintendenza incompatibile con il vincolo paesaggistico e non ripristinabile in quanto, sulla base di apposita perizia tecnica asseverata in tribunale, venga accertato che l'eliminazione della porzione abusiva potrebbe arrecare pregiudizio alla parte legittima dell'immobile o potrebbe comportare un danno maggiore all'ambiente rispetto al mantenimento in essere dell'abuso medesimo;

3- caso in cui l'abuso sia ritenuto incompatibile con il vincolo paesaggistico, in quanto ha determinato una alterazione dell'ambiente tale da compromettere i valori paesaggistici oggetto di protezione.

11.3 Tipologia 1

Nel caso in cui l'abuso edilizio sia ritenuto compatibile dalla Soprintendenza con il vincolo paesaggistico la sanzione sarà determinata con riferimento al solo maggior profitto conseguito in quanto il giudizio di compatibilità comporta una valutazione di sostenibilità dell'opera nel contesto paesaggistico - ambientale con conseguente prevalenza del profitto medesimo rispetto al danno ambientale.

Il danno ambientale è considerato pari a zero nel caso in cui la Soprintendenza competente abbia espresso parere favorevole alla conservazione, e la sanzione verterà solo sul maggiore profitto conseguito.

I parametri per il calcolo del maggior profitto ai quali far riferimento per redigere la perizia di stima di cui all'art. 167, 5° comma del D.Lgs. n. 42/2004 sono definiti nel paragrafo seguente.

11.3.1 determinazione del maggior profitto conseguito dalla trasgressione (MPC)

Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al maggior profitto conseguito MPC, è determinato:

a) nel caso in cui le opere realizzate influiscano sul valore di mercato (ampliamenti nel rispetto della circolare ministeriale n. 33/2009, ristrutturazioni, cambi d'uso, ecc.): attraverso una stima sintetica realizzata con l'utilizzo di valori di mercato, desunti in relazione alle caratteristiche intrinseche dell'oggetto e dalla tipologia dell'immobile di riferimento.

In questa tipologia rientrano anche le opere di riqualificazione energetica di cui al Dlgs. 28/2011 e s.m.i., (quali inserimento di pannelli solari/fotovoltaici, la sostituzione di serramenti esterni, la realizzazione del cappotto esterno di isolamento, ecc), per le quali si dovrà effettuare una verifica per definire il maggiore valore del fabbricato a seguito delle opere effettuate ed occorrerà anche considerare il risparmio energetico dal ricavato della vendita di energia e/o dal risparmio generato per autoproduzione.

La stima è mediata dall'inserimento nel contesto d'ambito dell'opera stessa e depurata dal costo di costruzione ed è sintetizzata dalla seguente formula estimativa:

$$MPC = (V_m - C_{oe}) \times V_a$$

dove

V_m = valore di mercato dopo la realizzazione delle opere;

C_{oe} = costo delle opere eseguite;

V_a = coefficiente di riduzione in relazione alla vetustà dell'abuso.

Valore di mercato (V_m):

Valore di riferimento per il calcolo dell'indennità pecuniaria ed è desunto dai valori di mercato aggiornati alla data di presentazione dell'istanza di compatibilità paesaggistica.

Tali valori sono di base per il calcolo della sanzione e comunque mai inferiori a quelli medi rilevabili dall'Osservatorio Valori Immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate.

Costo delle opere eseguite (C_{oe}):

Costo delle opere eseguite determinato sulla base di Computo Metrico Estimativo, debitamente asseverato, da redigere a cura del tecnico abilitato, incaricato dal proprietario dell'immobile, sulla base del più recente prezzario Regionale con abbattimento del 15%, il quale tiene conto solo delle nuove opere, compensando gli spostamenti di modesta entità (spostamento tramezzi, spostamento bucatore delle finestre e porte).

Vetustà dell'opera abusiva (V_a):

In relazione all'epoca di realizzazione dell'abuso, si applica un coefficiente di riduzione progressivo.

La riduzione non potrà comunque superare il 50%.

● 1 per i primi 5 anni;

● $1 - 0,01$ per ogni anno successivo ai primi 5 (riduzione massima 0,50)

(esempio: abuso realizzato 8 anni prima: $V_a = 1 - 0,01 \times (8 - 5) = 0,97$;

abuso realizzato 40 anni prima: $V_a = 1 - 0,01 \times (40 - 5) = 0,65$; abuso realizzato 55 anni prima e oltre:

$V_a = 0,50$).

b) nel caso in cui le opere realizzate non influiscano sul valore di mercato: attraverso una stima del costo delle opere con computo metrico con l'utilizzo del prezzario della Regione Piemonte, a firma di tecnico abilitato, con scomputo del costo delle opere autorizzate e non eseguite ed alla vetustà. Risulterà pertanto espresso dalla seguente formula:

$$\text{MPC} = \text{Coe} \times \text{Va}$$

Gli importi dell'indennità pecuniaria ottenuti secondo le modalità suddette, in ogni caso, saranno soggetti ai seguenti importi minimi.

Per le opere corrispondenti o riconducibili per analogia alle tipologie edilizie sotto indicate, nei limiti dell'art.167 c.4 del D.Lgs. 42/2004, la sanzione minima del maggior profitto conseguito (MPC) è valutata come segue:

- interventi di ristrutturazione edilizia (art.3 c.1 lett. d del D.P.R. 380/01 e s.m.i.): importo minimo € 1.500,00

- interventi di restauro e risanamento conservativo (art.3 c.1 lett. c del D.P.R. 380/01 e s.m.i.): importo minimo € 1.200,00

- interventi di manutenzione straordinaria (art.3 c.1 lett. b del D.P.R. 380/01 e s.m.i.): importo minimo € 1.000,00.

- interventi di manutenzione ordinaria (art.3 c.1 lett. a del D.P.R. 380/01 e s.m.i.): importo minimo € 516,00.

Per i casi di seguito elencati, riferiti a interventi anche su aree libere, vengono applicati valori forfettari del maggior profitto conseguito (MPC):

- opere di urbanizzazione, opere sportive che non creano volumi o SUL, impianti solari non a terra con superficie superiore a mq. 25, cartelloni pubblicitari, ecc.: importo pari a € 2.000,00;
- torri o tralicci per impianti di trasmissione analogica o digitale:
 - a) con altezza inferiore a ml 6,00 : € 2.000,00;
 - b) con altezza superiore a ml. 6,00 : € 2.000,00 + 100 €/ml.
- recinzioni con opere murarie:
 - a) fino a 10 ml: importo pari a € 516,00;
 - b) oltre 10 ml fino a 50 ml: importo pari a € 1.000,00;
 - c) oltre 50 ml fino a 150 ml: importo pari a € 2.000,00;
 - d) oltre i 150 ml.: importo pari a € 2.000,00 + 3 €/ml per gli ulteriori metri di recinzione
 - e) oltre i 150 (esempio recinzione lunga 350 ml: importo pari a 2.000 + (350-150) x 3 = 2.600 Euro);
- recinzioni realizzate solo con pali in legno o metallo infissi nel terreno (anche con cordolo completamente interrato) e rete metallica:
 - a) fino a 200 ml.: importo pari a € 1.000,00
 - b) oltre i 200 ml.: importo pari a € 1.000,00 + 3 €/ml per gli ulteriori metri di recinzione
 - c) oltre i 200 (esempio recinzione lunga 350 ml: importo pari a 1.000 + (350-200) x 3 = 1.450 Euro);
- movimenti di terra / sistemazioni del terreno (scavi e riporti) :
 - a) fino a 50 mc: importo pari a € 516,00;

- b) oltre 50 mc fino a 200 mc: importo pari a € 1.000,00;
 - c) oltre 200 mc fino a 500 mc: importo pari a € 1.500,00;
 - d) oltre 500 mc fino a 1.000 mc: importo pari a € 2.000,00;
 - e) oltre 1.000 mc fino a 2.500 mc: importo pari a € 2.500,00;
 - f) oltre 2.500 mc: importo pari a € 3.000,00;
- per le opere di movimento terra / sistemazione del terreno effettuate da imprenditori agricoli a titolo professionale di cui alla L. 153/75 e s.m.i., le sanzioni sopra riportate sono ridotte del 50 % con un minimo di € 516,00

11.4 Tipologia 2

Nel caso in cui l'abuso edilizio sia ritenuto dalla Soprintendenza incompatibile con il vincolo paesaggistico e non ripristinabile, verrà irrogata una sanzione pecuniaria pari al danno ambientale arrecato, ritenuto, in questo caso, sicuramente prevalente stante il suddetto giudizio di incompatibilità.

In tale ipotesi la perizia tecnica, asseverata in tribunale da tecnico competente, dovrà accertare che l'eliminazione della porzione abusiva potrebbe arrecare pregiudizio alla parte legittimata o potrebbe comportare un danno maggiore all'ambiente rispetto al mantenimento in essere dell'abuso medesimo.

11.4.1 determinazione del danno arrecato (DA)

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

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

Il risarcimento del danno ambientale si riferisce a qualsiasi spesa che gli enti pubblici si trovino a sostenere, per eliminare o attenuare gli effetti della violazione, nonché a qualsiasi diminuzione di valore che derivi ai beni pubblici tutelati per effetto della violazione.

L'indennità risarcitoria del danno ambientale arrecato è determinata tramite perizia di stima asseverata, predisposta dal tecnico abilitato individuato dal trasgressore attraverso specifico computo metrico estimativo redatto sulla base dell'elenco prezzi della Regione Piemonte vigente alla data di effettuazione della perizia stessa (cui applicare sconto 15%), nella quale saranno dettagliatamente descritti i danni causati dall'intervento abusivo e puntualmente quantificati i costi che il Comune dovrebbe sostenere al fine dell'attenuazione o eliminazione del danno ambientale subito, nel caso in cui il trasgressore non proceda alla rimessa in pristino dell'opera abusiva.

Qualora il danno arrecato risulti pari a zero, si applica la sanzione minima ammontante ad € 516,00.

11.5 Tipologia 3

Nel caso in cui l'abuso sia ritenuto dalla Soprintendenza incompatibile con il vincolo paesaggistico, in quanto ha determinato una alterazione dell'ambiente tale da compromettere i valori paesaggistici oggetto di tutela, si procederà ad ordinare la demolizione dell'opera prescrivendo eventuali modalità di esecuzione secondo le indicazioni che la Soprintendenza riterrà opportuno stabilire.

ART. 12 Incongruenze negli elaborati grafici (pratiche ante Legge n. 47/1985)

Le pratiche edilizie, in particolare quelle antecedenti all'entrata in vigore della Legge n. 47/1985, evidenziano spesso delle incongruenze negli elaborati grafici, nei quali sono state riportate indicazioni fra loro discordanti (es. lo stesso manufatto ha quote diverse in due rappresentazioni oppure somma quote esterne diverse dalla somma delle quote interne) che potrebbero comportare, in dipendenza della rilevanza attribuita ad una od all'altra di tali indicazioni grafiche, situazioni di fatto rilevanti dal punto di vista sanzionatorio.

Tali incongruenze possono essere addebitate all'esecuzione non precisa della rappresentazione grafica del progetto, che si riscontra in taluni casi nei disegni di più vecchia stesura.

Tali imprecisioni inducono ad una lettura non univoca del progetto originario, non consentendo con sicurezza agli istruttori di individuare ciò che al tempo si era inteso effettivamente assentire.

Si ritiene di adottare un criterio univoco per interpretare tali imprecisioni, stabilendo che in caso di enunciazioni discordanti negli elaborati costituenti il progetto (per procedure edilizie presentate ante entrata in vigore della Legge 47/1985), viene riconosciuta come valida quella più favorevole al soggetto che ha presentato la pratica edilizia.

Anche le correzioni a matita riportate sui disegni ed eseguite in sede di sopralluogo di agibilità possono essere riconosciute purché sia accertato che tali correzioni risultino effettuate realmente all'epoca del sopralluogo e non costituiscano alterazione dei parametri urbanistici.

ART. 13 Disposizioni finali e rinvio

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

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

Per quanto non previsto nel presente Regolamento si fa espresso riferimento alla Legge 24 novembre 1981 n. 689, per quanto applicabile e si rinvia alla normativa di settore ed ai regolamenti vigenti nel Comune di Bra.

ART. 14 Efficacia delle disposizioni ed entrata in vigore

Con l'approvazione del presente regolamento, si considerano abrogate tutte le disposizioni precedentemente assunte dall'Amministrazione Comunale o dai dirigenti preposti, in contrasto con i contenuti ivi previsti.

Il presente Regolamento si applica ai procedimenti sanzionatori in corso per i quali non sia stato ancora eseguito il pagamento ed a quelli attivati successivamente alla data di esecutività della delibera di approvazione del presente regolamento.

Allegato "A"

SCHEMA DI CALCOLO DELLA SANZIONE EX ART. 34 COMMA 2 DEL D.P.R. 380/01

(calcolo in base alla L. 27 luglio 1978 n. 392 pubblicata sulla G.U. n. 211 del 29 luglio 1978)

TABELLA 1 - INDICIZZAZIONE DEL COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE - difformità ante 31.12.1997

COSTO BASE (Euro / mq.) (in base al D.M. o D.P.R. corrispondente all'epoca dell'abuso)	INTERESSI LEGALI	COSTO BASE + INTERESSI LEGALI	VALORE OMI - minimo valore di mercato delle abitazioni di tipo economico, riferito alla zona in cui è situato l'immobile	COSTO BASE INDICIZZATO ante 31.12.1997
	IL CALCOLO PUO ESSERE TRATTO DA https://www.rivaluta.it/link/calcolo-interessi-legali.htm (sviluppo intero, senza capitalizzazione)			
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TABELLA 1A - INDICIZZAZIONE DEL COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE - difformità post 31.12.1997

COSTO BASE (Euro / mq.) (in base al D.M. 18.12.1998)	INDICIZZAZIONE CON ISTAT FOI AL 75%	COSTO BASE INDICIZZATO post 31.12.1997
	IL CALCOLO PUO ESSERE TRATTO DA https://www.avvocatoandreami.it/servizi/interessi_rivalutazione.php - calcola la sola rivalutazione monetaria con rivaluta al 75% - voce da leggere: TOTALE RIVALUTAZIONE AL 75%	
748,86	0,00	748,86

TABELLA 2 - COEFFICIENTI CORRETTIVI (CC)

(con riferimento all'art. 15 e segg. della L. 27 luglio 1978 n. 392)

TIPOLOGIA (categoria Catastale)	CLASSE DEMOGRAFICA abitanti	UBICAZIONE zona	LIVELLO piano	VETUSTA' anni	STATO DI CONSERVAZIONE	PARAMETRO DERIVANTE DALLA MULTIPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI
(introdurre tipologia catastale e relativo coeff.)	(Comune di Bra > 10.000 quindi coeff. = 0,90)	(introdurre zona e relativo coeff.)	(introdurre livello piano solo qualora immobile con almeno 3 p.f.t)	(introdurre anni vetustà e relativo coeff)	(introdurre stato di conservazione e relativo coeff.)	
(es. A2)		(es. 3 - PERIFERA)	(es P. 1°)	(es. 50 anni)	(es. NORMALE)	
0,00	0,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TABELLA 3 - Determinazione SUPERFICIE CONVENZIONALE

DESCRIZIONE IMMOBILE	SUPERFICIE REALE	30% PER VANI CON H. INF 1,70	SUPERFICIE DA CONSIDERARE	COEFF.	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Unità superiore a mq. 70 (1)				1,00	
Unità tra mq. 46 e mq. 70 (*)				1,10	
Unità inferiore a mq. 46 (**)				1,20	
Autorimesse singole				0,50	
Posto macchina in comune				0,20	
Balconi, terrazze, cantine e simili (loc. sottot. non abitabili)				0,25	
Superfici scoperte in godimento esclusivo (**)				0,15	
Superfici a verde in condominio (quota millesim.)				0,10	
Totale Superf. Convenzionale: mq.					0,00

(*) i relativi coefficienti non si applicano se lo stato di conservazione è scadente; in tal caso il coeff. da applicare è 1,00

(**) quantità non superiore ad (1)

TABELLA 4 - CALCOLO SANZIONE

COSTO BASE INDICIZZATO ante o post 31.12.1997	PARAMETRO DERIVANTE DALLA MOLTIPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI	SUPERFICIE CONVENZIONALE	MOLTIPLICATORE X 2	IMPORTO SANZIONE
0,00	0,00	0,00	2,00	0,00

TIPOLOGIA

TIPO ABITAZIONI	CATEGORIA CATASTALE	COEFF.
Signorili	A1	2,00
Civili	A2	1,25
Economiche	A3	1,05
Popolari	A4	0,80
Ultrapopolari	A5	0,50
Rurali	A6	0,70
Villini	A7	1,40
Alloggi tipici dei luoghi	A11	0,80

DEMOGRAFIA

ABITANTI COMUNE	COEFF.
Superiori a 400.000	1,20
Superiori a 250.000	1,10
Superiori a 100.000	1,05
Superiori a 50.000	0,95
Superiori a 10.000	0,90
Fino a 10.000	0,80

(*) UBICAZIONE (*) v. art 24 nta del PRGC del Comune di Bra

COMUNI SUPERIORI A 20.000 ABITANTI	
ZONE	COEFF.
Centro Storico	1,30
Fra periferia e C. Storico (zone B)	1,20
Zona periferica	1,00
Periferia degradata	0,90
Zona agricola	0,85

(*) VETUSTA' (*) anni successivi a quello di costruzione

ANNI	COEFF.	ANNI	COEFF.
da 1 a 5	1,00	29	0,805
6	0,990	30	0,800
7	0,980	31	0,795
8	0,970	32	0,790
9	0,960	33	0,785
10	0,950	34	0,780
11	0,940	35	0,775
12	0,930	36	0,770
13	0,920	37	0,765
14	0,910	38	0,760
15	0,900	39	0,755
16	0,890	40	0,750
17	0,880	41	0,745
18	0,870	42	0,740
19	0,860	43	0,735
20	0,850	44	0,730
21	0,845	45	0,725
22	0,840	46	0,720
23	0,835	47	0,715
24	0,830	48	0,710
25	0,825	49	0,705
26	0,820	50	0,700
27	0,815	oltre	0,700
28	0,810		

LIVELLO DI PIANO

ABITAZIONI SITUATE AL PIANO	COEFF.
Seminterrato	0,80
Terreno	0,90
Intermedio e ultimo (*)	1,00
Attico (*)	1,20

(*) per le abitazioni situate al quarto piano o superiori, sprovviste di ascensore, i coeff. sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10

NB.: I coeff. di cui sopra si applicano solamente agli immobili con almeno 3 piani fuori terra

CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

STATO	COEFF.
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,60