

**COMUNE DI PELAGO**  
**Città Metropolitana di Firenze**

**REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE DAL TITOLO VII, CAPO II DELLA L.R. 65/2014 E DALLA PARTE IV, TITOLO I, CAPO II DEL D.LGS. 22/01/2004 N. 42.**

**INDICE**

- 1. Premessa**
- 2. Individuazione fattispecie e abaco di riferimento**
- 3. Modalità e criteri per la determinazione delle sanzioni relative all' aumento di valore venale dell'immobile**
  - 3.1 Valore di mercato
  - 3.2 Superficie
  - 3.3 Casi particolari
- 4. Modalità di graduazione delle sanzioni di cui agli articoli 199 c. 3 e 200 c. 5 della L.R. n. 65 del 10/11/2014 e inottemperanza ordinanza Dirigenziale art. 201.2 ter ed art. 200.6 ter**
- 5. Disciplina della sanzione prevista dall'art. 196.4 bis L.R. 65/2014**
- 6. Calcolo e graduazione della sanzione art. 206 bis L.R. 65/2014**
- 7. Opere non soggette a sanatoria e/o con opere di completamento**
- 8. Calcolo dell'oblazione/sanzione indennità pecuniaria amministrativa per illecito paesaggistico di cui all'art. 167 D.Lgs. 42/04 e art. 209.8 L.R. 65/2014 previste dall'art. 209 L.R. 65/2014 (attestazione di conformità e SCIA in sanatoria)**
  1. Interventi penalmente rilevanti art. 209.5 L.R. 65/2014
  2. Interventi non penalmente rilevanti art. 209.6 ter L.R. 65/2014
  3. Criteri per la determinazione dell'indennità pecuniaria amministrativa per illecito paesaggistico art. 167 D.Lgs. 42/04 e art. 209.8 della L.R. 65/2014
  4. Tabella delle sanzioni (allegati "1" e "2")
- 9. Aggiornamenti**
- 10. Conclusioni**
- 11. Allegati: "1": Tabella delle sanzioni L.R. 65/2014 Titolo VII, Capo II**  
**"2": Indennità pecuniaria amministrativa per illecito paesaggistico art. 167 D.Lgs. 42/04 e art. 209.8 L.R. 65/2014**

## **1 - PREMESSA**

L'esigenza di individuare i criteri di modalità di computo delle sanzioni alternative alle demolizioni, dell'individuazione dei criteri interpretativi di valutazione delle sanzioni accessorie ed infine quelli per la corretta modulazione della sanzione e dell'oblazione dell'art. 209 della L.R. 65/2014 in relazione agli accertamenti di conformità in sanatoria è espressa in questo regolamento per la determinazione delle sanzioni previste dal Titolo VII, capo II della L.R. 65/2014 e dalla Parte IV, Titolo I, Capo II del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42.

Con la recente successione di innovamenti normativi, finalizzati alla semplificazione dei procedimenti amministrativi, è stato introdotto l'istituto della SCIA in sanatoria con la conseguente necessità di fornire un chiaro ed inequivocabile oltre che agevole strumento di lavoro per il libero professionista. Il tecnico che opta per questo procedimento, con reciproco vantaggio per il cittadino e per l'Ente, potrà disporre di un abaco degli interventi, dedurre la relativa sanzione ed autoliquidarla allegando la prova dell'avvenuto pagamento alla SCIA in sanatoria senza necessità di ulteriori comunicazioni del Comune. Allo scopo sono state predisposte semplici tabelle nelle quali incrociando la tipologia di intervento con le colonne nelle quali si evidenzia se l'intervento sia in assenza, parziale o totale difformità o con variazione essenziale si può univocamente desumere l'importo della sanzione (oltre eventuali oneri se dovuti).

Nel Regolamento sono precisate anche le modalità di determinazione dell'indennità pecuniaria amministrativa per illecito paesaggistico prevista dall'art. 167 del D.Lgs 42/2004. Con procedimento sintetico sono stati affrontati i temi della determinazione della maggior somma tra il danno ambientale ed il profitto conseguito. La consultazione di un semplice abaco per tipologia di opere, in presenza di condizioni di relazione con altri elementi di tutela del paesaggio, individua e quantifica l'entità della indennità pecuniaria amministrativa per illecito paesaggistico da applicare al caso di specie.

Vengono quindi indicate e specificate le modalità di computo per tutte quelle sanzioni, oblazioni e sanzioni accessorie previste dalla L.R. 65/2014 ma non precisate con criterio di assolutezza.

Il Regolamento ha come fine quello di garantire equità di trattamento, certezza del sanzionamento, risponde all'esigenza primaria di trasparenza dei procedimenti e consentirà un'agevole applicazione di tutti quei processi di semplificazione che ormai stanno permeando il lavoro dei legislatori e che gli Enti Locali devono comunque diligentemente perseguire ed applicare anche con adeguati strumenti operativi e di supporto.

## 2 - INDIVIDUAZIONE FATTISPECIE E ABACO DI RIFERIMENTO

Intendendo trattare tutto il Titolo della L.R. si ritiene utile riportare gli articoli, individuare per gli stessi i relativi possibili procedimenti che poi saranno esplicitati in dettaglio nei successivi paragrafi. Vengono indicati quelli soggetti a specifiche norme e trattati i soli articoli rilevanti ai fini del presente regolamento:

### **Titolo VII Capo I (Tipologia e corresponsione dei contributi) e Capo II (Vigilanza e Sanzioni) della L.R. 65/2014**

Art. L.R. Descrizione Sintetica e Provvedimento

- Art. 192 Omesso/ritardato pagamento oneri: si rimanda all'applicazione art. 192 L.R.
- Art. 193 Vigilanza: provvedimenti di demolizione/sospensione
- Art. 196 Interventi soggetti a PdC: demolizione, acquisizione area e inottemperanza, si rimanda alla specifica disciplina ed al paragrafo eventualmente applicabile relativo all'inottemperanza al provvedimento di demolizione
- Art. 199 Ristrutturazione edilizia soggetta a PdC: valore venale (199.2 L.R.), accessoria D.Lgs. 42/2004 (199.3 L.R.), demolizione/conformazione (199.1 L.R.), oneri (199.5 L.R.)
- Art. 200 Interventi in SCIA: sanzione con valore venale (200.1 e 200.6 L.R.), accessoria (200.5 e 200.6 ter inottemperanza ordinanza), SCIA tardiva (200.2) stabilita da L.R. euro 1.000,00, oneri (200.7)
- Art. 201 Attività edilizia libera in difformità strumenti urbanistici/vincoli: demolizione/conformazione (201.1 L.R. e per inottemperanza 201.2 ter), valore venale (201.2 L.R.), oneri (201.3 L.R.)
- Art. 201.2 bis Non previsto stante la mancanza del Piano delle funzioni art. 98 L.R. 65/2014
- Art. 203 Regularizzazione SCIA, aggiornamento UTE: si rimanda all'applicazione dell'art. 203 commi 1 e 2 L.R.
- Art. 206 Interventi in difformità al PdC: demolizione (206.1 L.R.), valore venale (206.2 L.R.)
- Art. 206bis Sanzioni per opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo anteriori al 17 marzo 1985 (si rimanda alla disciplina esplicitata nel testo legislativo regionale)
- Art. 209 Vedi tabella e paragrafo per esplicitazione: sanzione 209.6 ter, oblazione 209.5, oneri 209.7 e indennità pecuniaria paesaggistica art. 167 D.Lgs. 42/2004 209.8
- Art. 214 Violazioni disciplina materia sismica, Titolo VI, Capo V: non trattati, di competenza della Struttura Regionale
- Art. 215 Violazioni art. 141.13 L.R. elaborato tecnico della copertura: si procede secondo la disciplina di cui all'art. 215

### **Inoltre si precisano le modalità nei sotto specificati casi:**

- Art. 136 Attività edilizia libera conforme strumenti urbanistici: applicazione art. 136.6 L.R.
- Art. 143 Mancato deposito di fine lavori: trattandosi di circostanze spesso risalenti nel tempo e decisamente di scarsa rilevanza in termini di opere si applica, nel caso di accertamento di conformità edilizia in sanatoria, una sanzione art. 209 valutata equa nel valore minimo applicabile pari ad euro 1.000,00
- Art.196.4 bis Mancata ottemperanza all'ordinanza di demolizione accertata dalla PM con specifico verbale di sopralluogo: si esplicita in apposito paragrafo l'eventuale sanzione che il Dirigente ha facoltà di irrogare
- Art. 200.6 ter idem Art. 196.4 bis

Dalla lettura degli articoli e dalla valutazione delle possibili circostanze previste dalla normativa si possono individuare le fattispecie di sanzioni, ripristinatorie, di conformazione, con acquisizione dell'area di sedime, con possibile irrogazione di sanzione per mancata ottemperanza, rilevanti ai fini degli oneri, alternative alla demolizione, accessorie, paesaggistiche o disciplinate in specifiche normative.

Ai fini del presente regolamento ed in quest'ultimo disciplinate si riscontrano:

- sanzioni riferite al valore venale: artt. 199.2, 200.1, 200.6, 201.2, 206 bis e 206.2 della L.R. 65/2014 (oltre eventuali oneri)
- sanzioni accessorie: artt. 199.3, 200.5, 206.6 ter L.R. 65/2014
- sanzioni per accertamento di conformità: art. 209: sanzione/oblazione e eventuale indennità pecuniaria paesaggistica (art. 167 D.Lgs. 42/2004) secondo le tabelle "1" e "2"
- sanzione artt. 196.4 bis e 200.6 ter della L.R. 65/2014

Queste stesse saranno trattate nei successivi paragrafi nei quali saranno indicate le modalità di computo o ricondotte a tabelle (Allegati "1" e "2") nelle quali riscontrare per tipologia di intervento e rilevanza il relativo importo della sanzione/oblazione da comminare.

### **3 - MODALITA' E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI RELATIVE ALL'AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE**

Sia le modifiche introdotte dalla L.R. n. 43/2003, poi con L.R. n. 1/2005 ed in ultimo con L.R. 65/2014 hanno posto il problema di individuare criteri, ben definiti e stabiliti preventivamente, per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie ancorate al valore venale dell'opera abusiva.

Limitandoci per il momento alla L.R., la stessa prevede che sia sempre e comunque il Comune a determinare la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere illecite prevedendo comunque sempre l'applicazione del doppio della sanzione minima pari ad euro 1.000,00 (in caso di assenza di incremento del valore venale).

Nei casi previsti la sanzione sarà data dal doppio dell'aumento del valore venale che equivale dunque alla differenza tra il valore venale dell'immobile dopo l'intervento ed il valore venale dell'immobile prima dell'intervento secondo la seguente formula:

$$\text{SANZIONE} = 2 \times (\text{valore venale dopo l'intervento} - \text{valore venale prima dell'intervento})$$

Per determinare il valore venale prima e dopo l'intervento abusivo si procederà secondo le seguenti modalità che verranno di seguito meglio illustrate:

VALORE VENALE PRIMA DELL'INTERVENTO: valore di mercato (OMI valore minimo) per superficie.

VALORE VENALE DOPO L'INTERVENTO: valore di mercato (OMI valore massimo) per superficie.

Senza incorrere in eccessiva semplificazione, considerato che la stima così condotta dovrebbe affrontare molteplici e complessi parametri che introdurrebbero variabili di ardua e articolata valutazione a meno di sopralluogo e constatazione diretta (vetustà, costo di costruzione e produzione, tipologia delle finiture, qualità dei materiali, ecc.), che probabilmente di poco inciderebbero sulla entità della quantificazione della relativa sanzione e considerato che il valore di mercato fornito da OMI opera già questa valutazione articolandosi in elencazione di valori riferiti alle condizioni di manutenzione e distinti per tipologia di immobile si condurrà la stima

dell'incremento di valore venale riferendosi alla sola variazione di volumetria/superficie moltiplicata per il valore OMI.

### 3.1 VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato di un immobile è, per definizione, un valore suscettibile di variazioni che può essere correttamente desunto solo da un'analisi del mercato immobiliare. Per queste ragioni si procederà traendo tale valore dai dati dell'ultimo semestre disponibile, rispetto alla determinazione della sanzione, indicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI). I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare vengono infatti aggiornati semestralmente ed opportunamente distinguono sia tra le diverse collocazioni dell'immobile nell'area comunale, sia tra le diverse destinazioni degli stessi, sia tra le diverse tipologie edilizie. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare altro non è che una banca dati che l'ente pubblico, Agenzia del Territorio, rende disponibile sul suo sito Internet all'indirizzo: [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it).

La tipologia edilizia (es. ville e villini, etc.), l'ubicazione (es. centrale, periferica etc.) e lo stato di conservazione e manutenzione verranno letti ed applicati facendo riferimento alle definizioni che di tali termini dà il "Codice definitorio dei termini" fornito dallo stesso Osservatorio del Mercato Immobiliare al quale si rinvia.

Si precisa inoltre che:

- ove non sia possibile valutare come ottimo o come scadente lo stato di manutenzione verrà adottato il criterio dello stato di conservazione normale in virtù del principio secondo cui la stima viene fatta in condizioni di ordinarietà;
- ove non sia possibile ricondurre il caso ad una delle tipologie edilizie indicate dall'Osservatorio Immobiliare si procederà, per analogia, applicando la definizione più simile alla tipologia in esame;
- ove non sia disponibile il valore di mercato dell'Osservatorio Immobiliare per l'area interessata si procederà per analogia applicando i valori dell'area più simile all'area in esame;
- il valore di mercato è espresso in €/mq. e deve essere riferito ad una superficie.

***Il valore acquisito dalla Banca dati OMI può essere integrato da oggettive ed adeguatamente argomentate motivazioni legate alla contingenza del mercato immobiliare ed alle condizioni dell'opera oggetto di valutazione.***

### 3.2 SUPERFICIE

Per superficie si intende la superficie geometrica netta prima e dopo l'intervento abusivo.

Nel caso di superfici accessorie non residenziali si applicano le riduzioni di cui al D.M. 801/77.

Si precisa inoltre che, nel caso in cui siano stati realizzati incrementi di volumetrie ai quali non corrisponda alcun aumento delle superfici e che comunque non rendano il vano abitabile o agibile o ne modifichino le caratteristiche di utilizzabilità, si procederà calcolando la superficie in modo virtuale, e cioè dividendo l'incremento volumetrico abusivo per l'altezza effettiva dei vani interessati, intendendo per altezza effettiva l'altezza finale del vano o dei vani oggetto dell'abuso.

### 3.3 CASI PARTICOLARI

- Gli *Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti ed in deroga agli indici di fabbricabilità,* non risultano espressamente richiamati nel Titolo VII stessa Legge Regionale, né se ne prevede alcuna esclusione dall'applicazione delle sanzioni previste per l'esecuzione di opere in assenza o in difformità dal titolo abilitativo previsto. Poiché trattasi di interventi comunque sottoposti dalla L.R. 65/2014 a SCIA, si ritiene che dovranno necessariamente essere applicate le relative sanzioni in quanto il legislatore non ha espressamente esplicitato la volontà di non applicare sanzioni a tali interventi. Pertanto si propone di applicare, per tali tipologie di interventi, la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale e comunque non inferiore ad €1.000,00. ***In questo specifico caso, il valore venale sarà determinato in base ai criteri sopra descritti, assumendo il valore di mercato minimo fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.***
- Nei casi in cui l'Osservatorio Immobiliare, per la particolarità dell'oggetto dell'abuso, non fornisca il valore di mercato (es. opere di urbanizzazione, infrastrutture e impianti, ecc.), si procederà all'individuazione dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusivamente eseguite per analogia con interventi simili, ferma comunque restando l'applicazione del doppio della sanzione minima di €1.000,00.
- Nel caso di interventi che di fatto non abbiano determinato un incremento di valore venale dell'immobile si applica il doppio della sanzione minima prevista, pari ad €2.000,00 (due volte €1.000,00).
- Nel caso sussistano comunque circostanze di non riconducibilità ai casi di specie la valutazione dell'intervento più simile sarà eseguita anche attraverso valutazioni e considerazioni con l'UTC dei Comuni che adottano/adotteranno il presente regolamento.

#### 4 - MODALITA' DI GRADUAZIONE DELLE SANZIONI ACCESSORIE ALL'ORDINANZA DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI

Le ultime modifiche introdotte dalla L.R. 65/2014 e le precedenti L.R. n. 43/2003 L.R. n. 1/2005 hanno confermato le sanzioni aggiuntive già previste dall'ex art. 34 della L.R. 52/99 apportando una suddivisione tra gli interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo, in totale difformità o con variazioni essenziali, su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e gli interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali, nonché da altre norme urbanistiche vigenti.

Si predispose il seguente schema di sanzionamento in analogia con quanto applicato per la determinazione della sanzione paesaggistica art. 167 del D.Lgs. 42/04 in considerazione del fatto che in questo ambito sono comprese le tipologie di illecito non sanabili. Tenuto conto del fatto che si tratta di sanzione accessoria a provvedimento di ordinanza di ripristino, la tipologia di illecito risulta particolarmente grave e si pone a base di calcolo la stessa sanzione equitativa utilizzata appunto per il sanzionamento art. 167 D.Lgs. 42/04 pari ad euro 1.000,00.

<b>TABELLA SANZIONI ACCESSORIE ALLE ORDINANZE DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI</b>				
<b>TIPOLOGIA INTERVENTO</b>	<b>BASE CALCOLO DELLA SANZIONE ACCESSORIA</b>	<b>ELEMENTI DI RILEVANZA CULTURALE R.U.</b>	<b>ELEMENTI DI RILEVANZA PAESAGGISTICA R.U.</b>	<b>INTERVENTI CHE DETERMINANO CARICO URBANISTICO (Titolo VII, capo I L.R. 65/2014)</b>
	€	<b>EDIFICI, MANUFATTI E PERTINENZE DI INTERESSE - edifici vincolati o di valore tipologico (elenchi A o B o di I e II classe )</b>	<b>AREE DI TUTELA DEL RUC</b>	<b>MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI; AUMENTO DEL NUMERO DELLE UNITA' IMMOBILIARI</b>
<b>Interventi di cui all'art. 200 comma 1 lett. a) della L.R. 65/2014</b>	euro 1.000,00	1,50	1,50	1,20
<b>Interventi di cui all'art. 200 comma 1 lett. b) della L.R. 65/2014</b>	euro 1.500,00	1,50	1,50	1,20
<b>Interventi di cui all'art. 199 comma 1 della L.R. 65/2014</b>	euro 2.000,00	1,50	1,50	1,20

#### 5 - DISCIPLINA DELLA SANZIONE PER INOTTEMPERANZA ALLE ORDINANZE DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI

Questa sanzione prevista dal D.P.R. trova riscontro nella normativa regionale all'art. 196.4 bis come aggiornato con L.R. 43/2016 ma viene trattata per completezza e quale facoltà del Dirigente che valuterà ogni singola circostanza nella quale questa misura sanzionatoria si dovesse

rendere applicabile. Non esiste memoria di questo UTC di simili circostanze se non risalenti nel tempo per le quali tuttavia la norma non sembra applicabile, non si ritiene abbia validità retroattiva.

*Per l'applicazione si ritiene di far riferimento ai contenuti dello stesso articolo che la prevede salvo il fatto di applicarla, con riferimento alla Legge 689, nella misura riportata nella sottostante tabella in tutti i casi in cui non sussista il caso disciplinato dall'art. 27.2 del D.P.R. 380/2001, rischio idrogeologico elevato o molto elevato. In quest'ultimo caso sarà applicata la misura massima pari ad euro 20.000,00 in coerenza con la disciplina della normativa nazionale.*

<b>TABELLA SANZIONI PER INOTTEMPERANZA ALLE ORDINANZE DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI</b>		
<b>Tabella importo</b>	<b>della sanzione da applicare</b>	
	Art. 200.6 ter (euro 1.000/5.000)	Art. 201.2 ter (euro 500/2.000)
<b>Interventi di cui all'art. 200 comma 1 lett. a) della L.R. 65/2014</b>	euro 1.000,00	euro 500,00
<b>Interventi di cui all'art. 200 comma 1 lett. b) della L.R. 65/2014</b>	euro 2.000,00	euro 1.000,00
<b>Interventi di cui all'art. 201.2 ter della L.R. 65/2014</b>	euro 3.000,00	euro 1.500,00

#### **6 - SANZIONE PREVISTA DALL'ART. 206 bis DELLA L.R. 65/2014**

Si rimanda al precedente paragrafo in norma contenuta nello stesso testo dell'articolo per la determinazione della relativa sanzione. In questo caso specifico il valore di riferimento non sarà più quello dell'OMI bensì il valore determinato ai sensi della L. 392/1978.

Si precisa soltanto che il valore venale determinato con il costo di produzione al mq. vigente al 1978 dovrà poi essere attualizzato ad oggi con impiego delle tabelle di aggiornamento ISTAT.

#### **7 - OPERE NON SOGGETTE A SANATORIA E/O CON OPERE DI COMPLETAMENTO**

Non sussiste la necessità di accertamento di conformità edilizia in sanatoria per le opere ricadenti nella tipologia della rettifica di errori grafici ed applicazione della disciplina di cui alle tolleranze disciplinate dagli artt. 198 della L.R. 65/2014 e 34 bis del D.P.R. 380/2001.

Per questa circostanza dovrà essere trasmesso a mezzo PEC il deposito dello stato urbanisticamente legittimo dei luoghi corredato della seguente documentazione:

- relazione tecnica di dettaglio con dimostrazione inequivocabile ed analitica della sussistenza del caso di specie (tolleranze 2 per cento e /o errori grafici) ed obbligo di indicazione della pratica edilizia cui si riferisce
- elaborato grafico nei tre stati: concessionato, realizzato e sovrapposto con colorazione blu/verde
- documentazione fotografica
- documentazione con aggiornamento catastale (se necessario corredato di visura e planimetria)
- versamento dei diritti di segreteria pari ad euro 100,00.

In caso di deposito di titolo abilitativo (CILA, SCIA e/o permesso di costruire in via ordinaria e/o ex post) tale deposito potrà essere effettuato contestualmente e costituirà, di fatto, la rappresentazione dello stato urbanisticamente legittimo e di fatto dell'immobile. IL TECNICO DOVRA' DARNE CHIARA ED EVIDENTE INFORMAZIONE NELLA RELAZIONE TECNICA E CON ADEGUATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.

Saranno eseguiti controlli a campione nella quantità massima del 10 per cento delle pratiche depositate.

Nel caso in cui l'accertamento di conformità non sia possibile nello stato in cui si trovano le opere al momento della richiesta di sanatoria, sarà sempre possibile avanzare istanza di completamento delle opere con sanatoria delle parti già eseguite, sempreché lo stato finale di progetto risulti conforme alla vigente disciplina edilizio-urbanistica.

In tal caso l'atto abilitante sarà rilasciato parzialmente in sanatoria e sarà efficace solo al momento dell'avvenuta esecuzione delle opere in conformità al progetto di completamento.

In caso di sanatoria parziale la misura del sanzionamento dovrà essere riferita al complesso delle opere previste dall'atto, includendo cioè anche tutte le opere che, seppur da eseguirsi in forza dell'atto, siano funzionalmente legate alle opere eseguite in assenza /difformità dal titolo. La sanzione non dovrà invece applicarsi per quelle opere che seppur strutturalmente connesse alle opere eseguite in difformità/assenza del titolo non abbiano con le stesse specifico nesso funzionale.

## **8 - CALCOLO DELL'OBLAZIONE / SANZIONE / INDENNITA' PECUNIARIA AMMINISTRATIVA PER ILLECITO PAESAGGISTICO ART. 167 D.LGS. 42/04 PREVISTE DALL'ART. 209 L.R. 65/2014**

Con recenti stesure ed aggiornamenti normativi della L.R. 65/2014 si è sempre più chiarita la differenza tra rilevanza penale o meno degli illeciti e la conseguente necessità di applicazione dell'oblazione o della sanzione. La ormai chiara esplicitazione di questa circostanza, mediando dal Testo Unico per l'Edilizia e dalla stessa L.R. che lo richiama nel proprio testo è la disciplina dell'art. 10 comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/2001.

E' evidente la volontà, esplicitata nel testo normativo regionale, di ricondurre le fattispecie edilizie al corrispondente titolo nazionale, pur mantenendo quella libertà di semplificazione delle procedure consentita dalla materia edilizia che è storicamente e costituzionalmente concorrente (Stato/Regione). Il raccordo tra i due procedimenti è proprio, in ambito di accertamento di conformità in sanatoria, ma anche in circostanze legate ai procedimenti sanzionatori e nell'elencazione dei titoli abilitativi, indicato nell'art. 10.1 lett. c) D.P.R. 380/2001 più volte richiamato nella norma regionale.

Premesso quanto sopra nel presente articolo si esaminano e indicano i criteri per la determinazione dell'oblazione, della sanzione e dell'indennità pecuniaria amministrativa per illecito paesaggistico. Queste sanzioni sono tutte contenute nell'art. 209, declinate nei rispettivi commi e sono condizione per il rilascio dei vari titoli abilitativi in sanatoria o il deposito di SCIA in sanatoria.

Altro aspetto sostanziale del procedimento dell'accertamento di conformità è la doppia conformità. Analogamente a quanto previsto nel Testo Unico dell'Edilizia il riscontro dell'accertamento di conformità è subordinato alla sussistenza della verifica di conformità al momento dell'illecito e a quello del rilascio del provvedimento finale (art. 209.1 L.R. 65/2014, già evidenziato in tutte le precedenti norme regionali). Inoltre l'art. 209 ricorda che esiste un limite temporale oltre il quale il responsabile dell'illecito non avrà più titolo per presentare istanza di accertamento di conformità e cioè laddove il procedimento sanzionatorio abbia determinato di fatto, per legge, la perdita del diritto reale e della proprietà del bene.

Altro aspetto è che in ogni caso il rilascio del permesso o dell'attestazione ed il deposito della SCIA in sanatoria prevede la corresponsione degli oneri se dovuti ed è stato esplicitato anche

nelle allegate tabelle “1” e “2”. Si dà atto, secondo l’esperienza e prassi d’ufficio e al fine di contenere i tempi di definizione del procedimento, che la comunicazione degli importi delle sanzioni necessarie per il rilascio dell’accertamento di conformità potrà essere effettuata oltre che con Ordinanza Dirigenziale anche a mezzo mail/Pec/Racc. A/R.

Con queste premesse di seguito si esplicitano i criteri per la determinazione della sanzione (art. 209.6 ter), dell’oblazione (art. 209.5) e dell’indennità pecuniaria amministrativa per illecito paesaggistico (art. 167 D.Lgs. 42/2004 e art. 209.8 L.R. 65/2014) riportati nelle allegate Tabelle, Allegati “1” e “2” quali strumenti operativi di calcolo delle relative sanzioni previste per il rilascio dell’accertamento di conformità di cui all’art. 209 L.R. 65/2014.

## **8.1 INTERVENTI PENALMENTE RILEVANTI ART. 209.5 L.R. 65/2014 PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**

L’oblazione, propedeutica al rilascio del permesso di costruire, atto ad estinguere il reato contravvenzionale (art. 45.3 D.P.R. 380/2001), è disciplinata all’art. 209.5 della L.R. 65/2014 in relazione alle opere esplicitate nell’art. 209.2 lett. a) della stessa L.R. L’importo varia a seconda delle circostanze declinate dalla norma regionale e sono riportate nella tabella Allegato “1”.

L’art. 36 del T.U. dell’Edilizia, D.P.R. 380/2001, al comma 2 dispone che: “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 previsto dall’art. 16. Nell’ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità l’oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso”.

Pertanto l’oblazione sarà determinata come il doppio degli eventuali oneri ed è comunque prevista la corresponsione dell’importo per il contributo di costruzione. Se l’importo degli oneri e del contributo risulta inferiore alla misura minima di € 1.000,00, si applica l’oblazione come riportato nella Tabella Allegato “1”.

Infine, ove non sia comunque possibile parametrare l’intervento al contributo concessorio di cui al Titolo VII Capo I della L.R. 65/2014, si procederà subordinando la sanatoria al pagamento delle somme, diverse a seconda del tipo di intervento, indicate nella Tabella Allegato “1”, con riferimento alla tipologia della ristrutturazione edilizia ancorchè diversa da quella ricompresa nell’art. 10.1 lett. c) D.P.R. 380/2001.

## **8.2- INTERVENTI PENALMENTE NON RILEVANTI ART. 209 C. 6 E 6 BIS ACCERTAMENTO DI CONFORMITA’ E SCIA IN SANATORIA**

La sanzione, propedeutica al rilascio dell’attestazione di conformità edilizia in sanatoria e il deposito della segnalazione certificata in sanatoria, provvedimento e deposito a valenza amministrativa, è prevista per quelle opere disciplinate con SCIA anche nel D.P.R. 380/2001 e diverse da quelle indicate nell’art. 10.1 lett. c) dello stesso testo nazionale e ricomprese nell’art. 209.6 della L.R. in relazione all’art. 209.2 lett. b) e 209 comma 6 bis della L.R. 65/2014. L’importo varia a seconda delle circostanze declinate dalla norma regionale ed è riportato nella tabella Allegato “1” quale sanzione forfettaria tra euro 1000 e 5.164 integrata comunque dagli eventuali oneri se dovuti (art. 209.7 L.R. 65/2014).

Per le opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche è prevista la riduzione della sanzione al 50 per cento.

*Nei casi in cui ricorrano tutte le condizioni di cui agli artt. 143 e 211 della L.R. 65/2014 (varianti in corso d'opera che non avessero comportato sospensione dei lavori) sarà applicata comunque la sanzione minima di euro 1.000,00.*

### **8.3 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' PECUNIARIA AMMINISTRATIVA PER ILLECITO PAESAGGISTICO PREVISTA**

L'art. 167, c. 1 del D.Lgs. 42/2004 dispone che nel caso di accertamento di compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione e che l'importo della sanzione è stabilito da una perizia di stima. Nel caso in cui non sia accertata la compatibilità paesaggistica si applica la sanzione demolitoria e non sarà possibile definire l'accertamento di conformità art. 209 L.R. 65/2014.

Il valore monetario del paesaggio o dell'ambiente, ancorché dotato di valore rilevante, è però privo di consistenza materiale e insuscettibile di appropriazione e di valutazioni pecuniarie secondo prezzi di mercato, proprio per la sua natura immateriale sfugge ad un'esatta valutazione economica. Pertanto mutuando esperienze giudiziali di valutazioni di risarcimento del danno ambientale si propone di ricorrere alla determinazione delle sanzioni di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/04 in via *equitativa*. Tale sanzione è formata sulla base della sanzione prevista dagli articoli 199 e 200 della L.R. 65/2014 (€1.000,00) la quale varia in relazione alla tipologia di intervento ed è aumentata progressivamente quando sono coinvolti nella trasformazione gli elementi di rilevanza culturale e gli elementi di rilevanza paesaggistica riconosciuti dal vigente regolamento urbanistico, nonché quando vi è aumento del carico urbanistico, così come risulta dalla Tabella Allegato "2".

### **8.4 - TABELLA SANZIONI – Allegati "1" e "2"**

- Tenendo conto dei principi fissati dalla Legge Regionale e dei criteri di indirizzo enunciati ai punti precedenti, è stata predisposta una tabella (Allegato "1") che quantifica e specifica gli importi relativi per ogni intervento abusivo secondo la classificazione tenuto conto dell'art. 10.1 lett. c) del D.P.R. 380/2001.

La tabella gradua tali importi distinguendo:

1. interventi realizzati in assenza dal titolo abilitativo o con variazioni essenziali o in totale difformità dallo stesso;
  2. interventi realizzati in parziale difformità dal titolo abilitativo.
- In base ai criteri enunciati ai punti precedenti, è stata predisposta un'ulteriore tabella (Allegato "2") relativa all'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004, per quanto riguarda la sanzione valutata con il criterio equitativo (Allegato "2" Tabella delle sanzioni Parte IV, Capo II del D.Lgs. 42/2004).

### **9 - AGGIORNAMENTI**

Per esperienza pregressa e considerato che spesso si avvicendano aggiornamenti normativi che di fatto non risultano sostanziali ma piuttosto di dettaglio o adeguamento a norme sovraordinate si ritiene utile precisare che il presente regolamento, laddove l'aggiornamento/modifica non si riferisca a norme di principio, possa essere eseguito anche con provvedimento motivato del Dirigente o Responsabile del Servizio.

Si ritiene utile e necessario il passaggio in Consiglio Comunale solo nel caso in cui le modifiche siano tali da incidere sui principi fondanti del Regolamento stesso.

## **10 - CONCLUSIONI**

Ritenendo auspicabile che questo regolamento possa essere partecipato anche ad altri Enti, eventuali casi particolari, circostanze e applicazioni specifiche saranno condivise con l'esperienza maturata con l'applicazione dei relativi contenuti e potranno formare "giurisprudenza" per dirimere questioni controverse in casi analoghi che possono verificarsi nell'esperienza e prassi degli stessi Enti. A tal fine si prevede che la valutazione di casi particolari possa essere effettuata anche attraverso scambio di informazioni ed esperienze tra i vari UTC e le determinazioni finali condivise in una banca dati "comune".

*La schematizzazione delle sanzioni da applicare per i casi disciplinati dall'art. 209 della L.R. 65/2014 rappresenta un preciso ed inequivocabile riferimento per l'autocalcolo della sanzione in caso di SCIA in sanatoria, nuovo provvedimento recentemente introdotto che permette una più agevole, tempestiva ed immediata definizione dei procedimenti con reciproco vantaggio per il cittadino e l'amministrazione locale di riferimento.*

## **11 - ALLEGATI**

Fanno parte integrante e sostanziale, i seguenti allegati:

Allegato "1" – Tabella delle sanzioni L.R. 65/2014

Allegato "2" – Tabella delle sanzioni D.Lgs. 42/2004