



CITTÀ DI CLUSONE

Provincia di Bergamo

SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

REGOLAMENTO

Sanzioni edilizie di cui al D.P.R. n. 380/2001

e

**Sanzione ambientale per il rilascio di certificato di compatibilità
paesaggistica di cui all'art. 167 del d.lgs. 42/2004**

Approvato con delibera di CC. n° 5 de 29.04.2025

Sommario

Premesse

Art. 1 - Oggetto

Art. 2 - Ambito di applicazione

Art. 3 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 6 – bis comma 5 (Tardiva presentazione di comunicazione asseverata di inizio dei lavori - CILA)

Art. 4 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 23 comma 7 (Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire – mancata presentazione della comunicazione e certificazione di fine lavori)

Art. 5 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 24 comma 3 (Segnalazione certificata di agibilità)

Art. 6 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 31 comma 4 bis (Inottemperanza alla ingiunzione a demolire / ripristinare le condizioni originarie)

Art. 7 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 33 comma 2 (Interventi di ristrutturazione edilizia “pesante” in assenza di permesso di costruire o in totale difformità) e 33 comma 3 (ordine di rimessa in pristino di edifici vincolati)

Art. 8 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 34 comma 2 (Interventi eseguiti in parziale difformità del titolo edilizio)

Art. 9 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 34-ter comma 1 (Varianti in corso d'opera in parziale difformità a titoli rilasciati prima del 28.01.1977)

Art. 10 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 36 (Accertamento di conformità per interventi in regime di doppia conformità piena)

Art. 11 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 36 bis (Accertamento di conformità per interventi in regime doppia conformità semplificata)

Art. 12 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37 comma 1 (Interventi in assenza o difformità alla SCIA non conformi), comma 2 (Interventi di restauro e risanamento conservativo su immobili tutelati) e comma 5 (SCIA spontanea in corso di esecuzione per opere conformi)

Art. 13 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 167 del D. lgs. 42/2004

Art. 14 - Termini di pagamento e rateizzazione delle sanzioni pecuniarie

Art. 15 - Disposizioni finali

Art. 16 - Adeguamento normativo

Art. 17 - Entrata in vigore

Premesse

Il regolamento è così strutturato.

Vengono analizzati in sequenza gli articoli del DPR 380/2001 che disciplinano le sanzioni edilizie.

Per ogni articolo viene indicata:

- breve descrizione del comportamento sanzionato;
- estratto normativo di riferimento (*corsivo*);
- indicazione delle modalità di determinazione della sanzione.

Il presente regolamento disciplina esclusivamente le sanzioni edilizie di cui al DPR 380/2001 e le sanzioni di cui all'art. 167 del D.lgs. 42/2004. Altre sanzioni (es. sanzioni per violazioni delle normative vigenti in materia antisismica, denuncia e collaudo delle opere strutturali, gestione dei rifiuti e delle terre rocce da scavo, limiti acustici, ecc.) restano disciplinate dalle relative norme sovraordinate e si aggiungono a quelle previste dal presente regolamento.

A valere su tutti gli articoli che seguono, si ritiene opportuno specificare quanto segue.

Sono eseguite in assenza di titolo le opere che, soggette in base alle norme vigenti all'ottenimento di un preliminare titolo edilizio comunque denominato, non lo abbiamo ottenuto alla data della loro esecuzione.

L'esecuzione degli interventi edilizi elencati all'art. 6 del DPR 380/2001, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle altre norme di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, non possono essere sanzionati, in quanto eseguibili senza titolo abilitativo. Se eseguite con l'ausilio di imprese, dovrà essere comunque esposto il cartello di cantiere con indicato il nominativo del committente e delle ditte presenti, ciò al solo fine di consentire l'attività di controllo sull'attività edilizia previsto dall'art. 27 del DPR 380/2001.

La definizione di totale difformità è quella indicata al co. 1 dell'art. 31 del DPR 380/2001.

1. *Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.*

Ai sensi dell'art. 32 comma 3 del DPR 380/2001 sono altresì in totale difformità le variazioni essenziali realizzate su immobili vincolati.

3. *Gli interventi di cui al comma 1 (ossia le variazioni essenziali indicate dall'art. 54 della LR 12/2005) effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44.*

Sono in parziale difformità tutti gli interventi che non rientrino nella definizione di totale difformità.

La definizione di variazione essenziale è quella indicata dal co. 1 dell'art. 54 della LR 12/2005.

Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie che comportino anche singolarmente:

- a) *mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale, salvo che il soggetto interessato attui quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'articolo 51;*
- b) *aumento del volume o della superficie rispetto al progetto approvato e purché tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine:*
 - 1) *per gli edifici residenziali, un incremento volumetrico in misura superiore:*
 - 1.1) *al 7,5 per cento da zero a mille metri cubi;*
 - 1.2) *al 3 per cento dai successivi milleuno metri cubi a tremila metri cubi;*
 - 1.3) *all'1,2 per cento dai successivi tremilauno metri cubi sino e non oltre trentamila metri cubi;*

- 2) per gli edifici non residenziali un incremento della superficie lorda di pavimento in misura superiore:
- 2.1) al 7,5 per cento da zero a quattrocento metri quadrati;
 - 2.2) al 3 per cento dai successivi quattrocento metri quadrati a mille metri quadrati;
 - 2.3) all'1,2 per cento dai successivi mille metri quadrati sino e non oltre diecimila metri quadrati;
- c) modifiche:
- 1) dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei piani;
 - 2) delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 27 (ora art. 3 del DPR380 2001, ossia il mutamento della una tipologia di intervento) purché si tratti di intervento subordinato a titolo abilitativo;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica purché la violazione non attenga agli aspetti procedurali. Sono fatte salve le sanzioni di competenza delle autorità preposte alla gestione del vincolo o delle norme di tutela ambientale di cui al decreto legislativo 42/2004 ed alla disciplina delle aree regionali protette.

Le variazioni non essenziali sono tutte le modifiche che non rientrano nella definizione di variazione essenziale.

L'art. art. 54 comma 3 della LR 12/2005 integra la definizione di variazioni non essenziali come di seguito specificato:

3. Non sono comunque da considerarsi variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature dei volumi tecnici ed impianti tecnologici, sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive, per l'adeguamento alle norme di risparmio energetico, per l'adeguamento alle norme per la rimozione delle barriere architettoniche, nonché le modifiche che variano il numero delle unità immobiliari.

Gli abusi edilizi non hanno termini di prescrizione e possono essere contestati dall'Amministrazione in qualsiasi momento. Le norme per l'applicazione del regime sanzionatorio sono quelle in vigore alla data di determinazione della sanzione da parte dell'Amministrazione.

Tutti gli interventi edilizi realizzati prima del 03.12.1962, data di entrata in vigore del primo piano di fabbricazione e del primo regolamento edilizio del Comune di Clusone, sono legittimi.

L'articolo 9 bis del DPR 380/2001 indica la documentazione utile all'identificazione della loro consistenza legittima alla data del 03.12.1962.

In assenza di qualsiasi documentazione, per l'identificazione degli edifici esistenti alla data del 03.12.1962, si farà riferimento:

- alla cartografia catastale deposita presso l'archivio comunale;
- alle tavole 14 a e b del PRG 1987 - sviluppo urbanistico del territorio dal 1903 al 1985;
- alle ortofoto visionabili nel geo portale di Regione Lombardia accessibile al link:
https://www.cartografia.servizirl.it/viewer40/map/2D?config=config_mirrorBox.json&jsfBridgeRedirect=true

In seguito all'entrata in vigore del c.d. "Salva Casa" si ritiene opportuno evidenziare che:

- ai sensi del co.1 dell'art. 34 ter del DPR 380/2001, le varianti in parziale difformità apportate su edifici edificati sulla base di licenze edilizie rilasciate prima del 28.01.1977, possono sempre accedere alla sanatoria, anche se difformi a tutti gli strumenti urbanistici che si sono susseguiti nel tempo, compreso quello in vigore;
- non possono accedere alla sanatoria gli interventi eseguiti dal 03.12.1962 al 28.01.1977 realizzati in assenza di titolo o in totale difformità;
- si richiama l'art. 34 bis del DPR 380/2001 che identifica le tolleranze costruttive ed esecutive. Le tolleranze non sono soggette al regime sanzionatorio, tuttavia devono conguagliare il contributo concessorio se hanno determinato un incremento del volume urbanisticamente rilevante o la superficie complessiva SC (SU + SNR) così come definita dal DM 801/77. Gli oneri vanno applicati in base alla tipologia di intervento con il quale si è ottenuto l'incremento (ampliamento o ristrutturazione). Ai fini della determinazione del conguaglio del contributo connesso al costo di costruzione, la classe da applicare è quella risultante post intervento.

Si è in regime di doppia conformità piena quando le opere da sanzionare risultino conformi sia alla disciplina urbanistico-edilizia in vigore alla data di presentazione della sanatoria che alla disciplina urbanistico-edilizia in vigore alla data di esecuzione delle opere.

Si è in regime di doppia conformità semplificata quando le opere da sanzionare risultino conformi alla disciplina urbanistica in vigore alla data di presentazione della sanatoria e alla disciplina edilizia in vigore alla data di esecuzione delle opere. Per disciplina edilizia si intende l'insieme delle norme tecniche aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia: norme di regolamento edilizio, norme igienico sanitarie, norme sulla sicurezza, norme sull'idoneità delle strutture, norme antisismiche, norme sul contenimento del consumo energetico, ecc.

Laddove il regime sanzionatorio consenta al responsabile dell'abuso o al proprietario di ottenere sanatoria, questa deve essere presentata:

- spontaneamente;
- entro il termine indicato nell'avviso di avvio del procedimento di abuso edilizio di cui all'art. 7 e 8 della L. 241/90 ovvero entro la scadenza dei termini di cui agli art. 31 comma 3, 33 comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative. Decorso inutilmente questo termine senza presentazione di sanatoria, a prescindere della loro possibilità di essere sanare, le opere abusive sono acquisite al patrimonio disponibile dell'Ente ovvero fiscalizzate ai sensi dei successivi articoli, nel caso in cui la loro demolizione pregiudichi l'integrità di parti legittime.

Art.1 – Oggetto

Il presente regolamento definisce criteri oggettivi ed univoci, che rispondono a criteri di equità, trasparenza e uniformità di applicazione, per la determinazione delle sanzioni edilizie previste dal D.P.R. n.380/2001 e per la determinazione della sanzione ambientale prevista dall'art. 167 del D.lgs. 42/2004.

Il presente regolamento segue l'approvazione dalla Legge Salva Casa (Legge n° 105 del 24 Luglio 2024) e le linee guida del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 30.01.2025 - cit.: *"Resta ferma in ogni caso la facoltà del Comune di orientare l'attività dei competenti uffici rispetto alla determinazione delle sanzioni, parametrando le sanzioni in base ai predetti parametri sull'incremento del valore venale, nonché in base ad ulteriori criteri discrezionali individuati dal Comune, nel rispetto dei principi di ragionevolezza e proporzionalità"*.

La trasparenza sui criteri di determinazione delle sanzioni garantisce:

- tempi d'istruttoria compatibili con i termini di legge;
- l'autodeterminazione da parte dei professionisti intenti a presentare SCIA in sanatoria o CILA tardiva. L'autodeterminazione della sanzione del professionista che presenta la pratica è comunque sempre soggetta alla verifica da parte dell'ufficio tecnico, che, con istruttoria motivata, potrà applicare un regime sanzionatorio diverso o determinare una sanzione differente.

La procedura di sanatoria esplica i suoi effetti solo in seguito all'integrale pagamento della sanzione comminata dall'ufficio tecnico; l'art. 14 disciplina forme di rateizzazione per sanzioni di importo superiore ad €. 5.000,00.

Art.2 - Ambito di applicazione

Il presente regolamento si applica alle ipotesi previste dagli articoli 6 bis comma 5, 23 comma 7, 24 comma 3, 31 comma 4-bis, 33 commi 2 e 3, 34 comma 2, 34 ter, 36, 36 bis e 37 per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal D.P.R. n.380/2001. Non è oggetto del presente regolamento la determinazione delle sanzioni previste dall'art. 38 relative a provvedimenti comunali annullati.

Per gli interventi edilizi abusivi inclusi nel presente regolamento, le relative sanzioni e le somme da corrispondere a

titolo di oblazione saranno determinate con provvedimento del responsabile del settore, notificato al soggetto richiedente (o procuratore delegato al deposito dell'istanza) alla casella di posta certificata indicata nella modulistica. Dalla data di notifica della determinazione della sanzione, iniziano a decorrere i termini di pagamento indicati al successivo art. 14.

Il regolamento definisce anche le modalità di calcolo del profitto conseguito per gli interventi realizzati su immobili od aree soggette a vincolo paesaggistico che, sottoposti ad accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 167 del D. Lgs. 42/2004, ottengano dall'autorità preposta alla gestione del vincolo un parere di compatibilità con il contesto di appartenenza, con contestuale esclusione di danno ambientale.

[Art.3 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 6-bis comma 5 \(Tardiva presentazione di comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori - CILA\)](#)

Comportamento sanzionato

L'esecuzione di interventi realizzati senza la preventiva presentazione di Comunicazione di Inizio lavori Asseverata (CILA).

Si ricorda che le opere che possono essere avviate previa presentazione di CILA sono solo quelle conformi alle vigenti norme urbanistico-edilizie e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia sotto elencate:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'[articolo 3, comma 1, lettera b\)](#), qualora **NON** riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti;
- b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'[articolo 3, comma 1, lettera c\)](#), qualora **NON** riguardino le parti strutturali dell'edificio.

Non possono essere oggetto di CILA gli interventi soggetti a preliminare rilascio di permesso di costruire o presentazione di SCIA alternativa al permesso (elencati all'art. 10 del DPR 380/2001) e gli interventi soggetti a preliminare presentazione di SCIA ordinaria (elencati all'art. 22 DPR 380/2001, commi 1 e 2).

Estratto normativo

Art. 6-bis comma 5

5. *La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.*

Sanzione

La sanzione per la realizzazione, totale o parziale, di interventi per i quali non sia stata presentata preliminarmente la CILA è pari ad €. 1.000,00.

La presentazione spontanea prima che gli interventi siano conclusi, consente l'applicazione della sanzione in forma ridotta (€. 333,33).

[Art. 4 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 23 comma 7 \(Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire – mancata presentazione della comunicazione e certificazione di fine lavori\)](#)

Comportamento sanzionato

L'omessa presentazione del collaudo finale delle opere oggetto di SCIA alternativa a permesso ovvero l'omessa consegna della ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale o della dichiarazione che le opere

non hanno comportato modifiche di classamento.

Estratto normativo

art. 23 comma 7

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](#).

art. 37 comma 5

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.

Sanzione

La sanzione è pari ad € 516,00.

Ai fini dell'applicazione della sanzione si considera quale data di ultimazione lavori la data finale di efficacia della Segnalazione di inizio attività (3 anni dalla data di inizio dei lavori) ovvero altra data antecedente comunicata dal Direttore dei Lavori.

Il collaudo di certificazione di conformità delle opere eseguite al progetto, la ricevuta della avvenuta presentazione della variazione catastale o la dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifiche di classamento, devono essere presentate entro e non oltre 15 giorni dalla data di fine lavori come definita al comma precedente.

Il responsabile del procedimento, accertata la mancata ottemperanza al disposto di cui all'art. 23, comma 7, provvede a dare comunicazione dell'avvio del procedimento sanzionatorio assegnando il termine di 15 giorni per l'eventuale presentazione di memorie e/o documenti, che l'Amministrazione valuterà ove siano pertinenti all'oggetto del procedimento. Decorsi i termini entro i quali dovrà concludersi il procedimento, il Responsabile del Settore adotterà il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria.

[Art. 5 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 24 comma 3 \(Segnalazione certificata di agibilità\)](#)

Comportamento sanzionato

La mancata presentazione entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) da parte del 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.

La SCA va presentata per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Estratto normativo

art. 24 comma 3

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.

Sanzione

La sanzione prevista al comma 2 si applica nella misura sotto riportata:

- I. € 77,00 nel caso in cui SCA sia presentata dal 16° al 30° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
- II. € 150,00 nel caso in cui la SCA sia presentata dal 31° al 60° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
- III. € 300,00 nel caso in cui la SCA sia presentata dal 61° al 90° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
- IV. € 464,00 nel caso in cui la SCA sia presentata oltre il 91° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.

Ai fini dell'applicazione della sanzione si considera quale data di ultimazione lavori la data di efficacia del titolo autorizzativo presentato ovvero altra data antecedente comunicata dal Direttore dei Lavori.

Le Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) inoltrate in seguito a procedimenti che hanno regolarizzato interventi abusivi (Pdc in sanatoria, SCIA in sanatoria, CILA tardive) saranno assoggettate all'applicazione della sanzione pecuniaria nella misura minima.

Il Responsabile del Settore, su segnalazione del responsabile del procedimento, accertata la mancata ottemperanza al disposto di cui all'art. 24, comma 3, adotterà il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria. L'irrogazione della sanzione pecuniaria non produce effetti sull'efficacia della SCA.

[Art. 6 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 31 comma 4 bis \(Inottemperanza alla ingiunzione a demolire/ripristinare le condizioni originarie\)](#)

Comportamento sanzionato

L'inottemperanza dell'ordinanza di demolizione assunta in forza del co. 2 dell'art. 31 del DPR 380/2001 per gli interventi non conformi alle norme urbanistiche vigenti.

La sanzione è comminata nei confronti del proprietario e dei responsabili dell'abuso destinatari dell'ordinanza di ripristino disattesa.

Estratto normativo

art. 31 comma 4 bis

4-bis. L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al [comma 2 dell'articolo 27](#), ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.

Sanzione

Le sanzioni sono graduate in relazioni all'entità delle opere abusive non demolite e vengono così determinate:

INTERVENTO	SANZIONE
Inottemperanza ordinanza di demolizione per interventi non quantificabili in termini di volume o superficie	€ 2.000
Inottemperanza ordinanza di demolizione per interventi quantificabili in termini superficie:	Importo
Fino a 2 m ²	€ 2.000
Fino a 3 m ²	€ 3.000
Fino a 4 m ²	€ 4.000
Fino a 5 m ²	€ 5.000
Fino a 6 m ²	€ 6.000
Fino a 7 m ²	€ 7.000
Fino a 8 m ²	€ 8.000
Fino a 9 m ²	€ 9.000
Fino a 10 m ²	€ 10.000
Fino a 11 m ²	€ 11.000
Fino a 12 m ²	€ 12.000
Fino a 13 m ²	€ 13.000
Fino a 14 m ²	€ 14.000
Fino a 15 m ²	€ 15.000
Fino a 16 m ²	€ 16.000
Fino a 17 m ²	€ 17.000
Fino a 18 m ²	€ 18.000
Fino a 19 m ²	€ 19.000
Oltre i 19 m ²	€ 20.000
Inottemperanza ordinanza di demolizione per interventi non quantificabili in termini di superficie, ma solo in termine di volume	
Fino a 6 m ³	€ 2.000
Fino a 9 m ³	€ 3.000
Fino a 12 m ³	€ 4.000
Fino a 15 m ³	€ 5.000
Fino a 18 m ³	€ 6.000
Fino a 21 m ³	€ 7.000
Fino a 24 m ³	€ 8.000
Fino a 27 m ³	€ 9.000
Fino a 30 m ³	€ 10.000
Fino a 33 m ³	€ 11.000
Fino a 36 m ³	€ 12.000
Fino a 39 m ³	€ 13.000
Fino a 42 m ³	€ 14.000
Fino a 45 m ³	€ 15.000
Fino a 48 m ³	€ 16.000
Fino a 51 m ³	€ 17.000
Fino a 54 m ³	€ 18.000
Fino a 57 m ³	€ 19.000
Oltre i 57 m ³	€ 20.000

Inottemperanza ordinanza di demolizione relativi ad abusi eseguiti su immobili ricadenti in aree di cui all'articolo 27 comma 2 del DPR 380/01 (aree assoggettate alla tutela di cui al RC 30 dicembre 1923 n° 3267 – vincolo idrogeologico - aree soggette alla legge 16 giugno 1927 n. 1766 – usi civici – aree soggette a vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 beni monumentali e paesaggistici) INDIPEDENTEMENTE DALLA SUPERFICIE E DAL VOLUME	€ 20.000
---	----------

La sanzione attiene alla mancata ottemperanza dell'ordinanza.

Gli eventuali costi vivi:

- di acquisizione delle aree sulle quali le opere da demolire insistono;
- di demolizione delle opere abusive;
- di smaltimento dei residui da demolizione;

sostenuti dall'Amministrazione in sostituzione del/dei responsabile/i dell'abuso saranno recuperati in danno ai soggetti obbligati inadempienti.

[Art. 7 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 33 comma 2 \(Interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" in assenza di permesso di costruire o in totale difformità\) e art. 33 comma 3 \(ordine di rimessa in pristino di edifici vincolati\)](#)

Comportamento sanzionato ai sensi dell'art. 33 comma 2

L'esecuzione di interventi di ristrutturazione "pesante" in violazione delle previsioni di piano, in assenza o in variazione essenziale al permesso o alla SCIA alternativa al permesso, ma che per le loro caratteristiche costruttive non possono essere demoliti se non danneggiando o pregiudicando l'integrità della parte di edificio legittima.

Per la definizione di ristrutturazione "pesante" si rimanda alla definizione dell'art. 10 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001, sotto riportato:

art. 10 – comma 1 – lettera d)

d) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del [Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#), e, inoltre, gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici situati in aree tutelate ai sensi degli [articoli 136, comma 1, lettere c\) e d\)](#), e [142 del medesimo codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#), o il ripristino di edifici, crollati o demoliti, situati nelle medesime aree, in entrambi i casi ove siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente oppure siano previsti incrementi di volumetria.

Estratto normativo

art. 33 comma 2

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.

Sanzione

La sanzione comminata ai sensi del presente articolo costituisce fiscalizzazione di abuso edilizio sostitutiva alla sua demolizione.

Per interventi eseguiti su immobili con destinazione residenziale, la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore conseguito dall'immobile dopo la realizzazione delle opere abusive, determinato alla data di ultimazione dei lavori, secondo criteri e i coefficienti previsti dalla Legge 392/78.

Si riportano i parametri previsti dalla L. 392/78.

Art. 13 (superficie convenzionale)

La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

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

È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70.

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

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

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

- 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) del quinto comma non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente ai sensi dell'articolo 21.

Qualora la determinazione del valore conseguito debba essere determinato su di un mero incremento volumetrico che non abbia determinato incrementi di superficie, l'incremento volumetrico viene trasformato in superficie equivalente dividendo il volume in eccedenza per il divisore di 3 (corrispondente ad un'altezza media interpiano di edifici residenziali). Alla superficie equivalente così determinata vengono applicati i coefficienti correttivi di superficie sopra elencati.

L'ultimo valore determinato per decreto ministeriale fissa il costo di produzione all'anno 1997 in £ 1.450.000 (corrispondenti ad €. 748,86). Per edifici terminati in data successiva al 31.12.1997, il costo base deve essere aggiornato nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT del costo di costruzione.

Art. 15 (Coefficienti correttivi del costo base)

I coefficienti correttivi sono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Art. 16 (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)
- omissis

Art. 17 (Classe demografica dei comuni)

In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:

...omissis ...

- e) 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- f) 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

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

Art. 18 (Ubicazione)

.....omissis

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

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per il centro edificato;
- c) 1,10 per il centro storico.

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

Art. 19 (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.

Art. 20 Vetusta

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

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

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

Art. 21 (Stato di conservazione e manutenzione)

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

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

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

- 1) pavimenti;
- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;
- 4) impianto elettrico;
- 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- 6) impianto di riscaldamento;

nonché dei seguenti elementi comuni:

- 1) accessi, scale e ascensore;

2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

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

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

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

..... omissis

Per interventi eseguiti su immobili adibiti ad uso diverso da quello residenziale, la sanzione viene determinata pari al duppio dell'aumento del valore venale conseguito dall'immobile in seguito alla realizzazione degli interventi abusivi, determinato alla data di ultimazione delle opere, dall'Agenzia delle Entrate.

Ai fine dell'applicazione del presente regolamento, per la determinazione dell'incremento del valore viene assunto un valore unitario al metro quadrato pari alla media dei valori unitari indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona di appartenenza, in rapporto alla specifica tipologia di costruzione e per uno stato di conservazione NORMALE.

L'assunzione del valore unitario partendo dai valori dell'Osservatorio redatto a cura dell'Agenzia delle Entrate garantisce il rispetto della competenza riconosciuta dalla norma all'Agenzia in riferimento alla determinazione del valore.

Esempio di tabella valori OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: BERGAMO

Comune: CILSONE

Fascia/zona: Periferica/CAMPO SPORTIVO, FIGRINE, VIA SAN DEFEDENTE

Codice di zona: 01

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	350	600	L	2	3,6	N
Laboratori	NORMALE	530	610	L	3,4	5	N

La superficie convenzionale su cui calcolare l'incremento di valore viene determinata, in analogia agli edifici ad uso residenziale, applicando i criteri previsti dall'art. 13 della Legge 392/78 con le seguenti equiparazioni / ponderazioni:

- superficie netta di pavimento delle zone lavorative o espositive: 100%
- superficie netta di pavimento di autorimesse di mezzi produttivi e non: peso 50%

- superficie di pavimento di depositi e magazzini: peso 25%;
 - superfici di balconi e terrazze ed accessori simili non utilizzati come deposito o esposizione: 10%
- Viene detratto il 30% della superficie di vani con altezza inferiore a m³ 1,70.

Qualora la determinazione del valore conseguito debba essere determinato su di un mero incremento volumetrico che non abbia determinato incrementi di superficie, l'incremento volumetrico viene trasformato in superficie equivalente dividendo il volume in eccedenza per il divisore di 4 (corrispondente all'altezza media di spazi lavorativi). Alla superficie equivalente così determinata vengono applicati i coefficienti correttivi di superficie sopra elencati.

Al fine di adeguare il valore medio dell'OMI alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di valutazione, vengono applicati i coefficienti correttivi previsti dagli art. 16, 17, 18, 19, 20 e 21 della L. 392/78, con le seguenti equiparazioni / ponderazioni:

Coefficienti per tipologia catastale (art. 16):

- 1,25 per unità immobiliari di categoria C1 / A10 / da D1 a D8.
- 1,05 per unità immobiliari di categoria C3 / D10
- 0,80 per unità immobiliari di categoria C2 / C6
- 0,70 per unità immobiliari di categoria C7

Coefficienti classe demografica (art. 17):

- 0,80 Comune con popolazione inferiore ai 10.000 ab
- 0,90 nel caso in cui nel tempo gli abitanti superino le 10.000 unità

Coefficienti di ubicazione (art. 18):

- 0,85 per la zona agricola
- 1,00 per il centro edificato
- 1,20 per il centro storico

Coefficienti di piano (art. 19):

- 0,80 per unità immobiliari poste al piano seminterrato
- 0,90 per unità immobiliari poste al piano primo
- 1,00 per unità immobiliari poste al piano terra

Nel caso in cui le unità immobiliari oggetto di valutazione siano poste su più piani, il coefficiente da applicare è la media ponderata dei coefficienti sopra indicati, pesanti in rapporto della superficie del singolo piano rispetto alla superficie totale da stimare.

Coefficienti di vetustà (art. 20) e di stato di conservazione (art. 21), con i medesimi criteri previsti per la destinazione residenziale.

Qualora l'incremento di valore non possa essere valutato come entità separata dalla parte di edificio legittimo, sia per gli edifici residenziali che ad uso diverso dal residenziale, si procede a stimare il valore dell'intero edificio o di una sua parte autonoma secondo i criteri sopra indicati, prima senza le opere abusive e poi con le opere abusive. L'aumento del valore è ottenuto dalla differenza dei due valori.

Le opere fiscalizzate sono tenute al conguaglio del contributo concessorio, se dovuto.

Comportamento sanzionato ai sensi dell'art. 33 comma 3

Esecuzione di interventi classificabili come ristrutturazione edilizia "pesante" difformi alle previsioni di piano su immobili tutelati, per le quali la fiscalizzazione non sia concedibile per assenza di compatibilità paesaggistica e conseguente emissione di ordinanza di ripristino dello stato originario dei luoghi.

Estratto normativo

art. 33 comma 3

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.*

Sanzione

Salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dall'art. 167 del D. lgs. 42/2004 (danno ambientale), in fase di emissione dell'ordinanza di restituzione in pristino, viene irrogata una sanzione pecuniaria da € 516 a € 5.164.

Per la determinazione della sanzione pecuniaria, si procede secondo la seguente graduazione:

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

Per la determinazione dell'incremento di valore vengono assunti i criteri indicati al precedente art. 7.

Per gli abusi che non possono essere valutati come entità separate dalla restante parte di edificio, si procede a stimare il valore dell'intero edificio o di una sua parte autonoma secondo i criteri sopra indicati senza le opere abusive e con le opere abusive. L'aumento del valore è ottenuto per differenza dei due valori e conseguentemente viene identificata la sanzione da applicare.

Qualora il responsabile dell'abuso non fornisca all'Amministrazione i dati necessari alla determinazione del valore entro 30 giorni dalla formale richiesta, la sanzione viene applicata nella misura massima.

La sanzione viene comminata contestualmente all'emissione dell'ordinanza.

I costi vivi:

- di acquisizione delle aree sulle quali le opere da demolire insistono;
- di demolizione delle opere abusive;
- di smaltimento dei residui da demolizione;

sostenuti dall'Amministrazione in sostituzione del/dei responsabile/i dell'abuso in caso di inottemperanza dell'ordinanza, si aggiungono alla sanzione e saranno recuperati in danno ai soggetti obbligati inadempienti.

Il centro storico di Clusone è ricompreso nel perimetro degli ambiti tutelati dalla parte III del d.lgs. 42/2004, per cui

non trova applicazione la fattispecie prevista dal co. 4 dell'art. 33.

[Art. 8 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 34 comma 2 \(Interventi eseguiti in parziale difformità del titolo edilizio\)](#)

Comportamento sanzionato

L'esecuzione di opere in parziale difformità al Permesso di costruire rilasciato o alla SCIA alternativa al permesso depositata difformi alle previsioni del vigente PGT.

Estratto normativo

art. 34 comma 2

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 triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Sanzione

La sanzione comminata ai sensi del presente articolo costituisce fiscalizzazione di abuso edilizio sostitutiva alla sua demolizione.

Per la determinazione dell'incremento di valore viene assunto il criterio indicato al precedente art. 7 come sotto sinteticamente riassunto.

Per gli edifici residenziali la sanzione è pari al triplo del costo di produzione della parte realizzata in difformità calcolato in base ai criteri fissati dalla L. 392/78.

Per gli edifici ad uso diverso da quello residenziale pari al triplo dell'incremento di valore conseguito dal bene grazie all'esecuzione delle opere abusive, calcolato in base ai criteri indicati al precedente art. 7.

Per gli abusi che non possono essere valutati come entità separate dalla restante parte di edificio, si procede a stimare il valore dell'intero edificio o di una sua parte autonoma secondo i criteri sopra indicati senza le opere abusive e con le opere abusive. L'aumento del valore è ottenuto per differenza dei due valori e conseguentemente viene individuata la sanzione da applicare.

Le opere fiscalizzate sono tenute al conguaglio del contributo concessorio, se dovuto.

[Art.9 – Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 34-ter comma 1 – Varianti in corso d'opera in parziale difformità a titoli rilasciati prima del 28.01.1977.](#)

Comportamento sanzionato

Interventi di modifica in corso d'opera in parziale difformità ai titoli autorizzativi rilasciati prima del 28.01.1977.

L'esecuzione di interventi in corso d'opera in parziale difformità a titoli rilasciati prima del 28.01.1977 è sanabile indipendentemente dalla loro conformità agli strumenti urbanistici che si sono susseguiti, compreso quello in vigore.

La sanatoria è subordinata alla verifica di cui al co. 3 della L. 241/90 da parte dell'Amministrazione competente (accertamento di carenza dei requisiti e dei presupposti di legge e/o presenza di attestazioni mendaci).

Estratto normativo

art. 34- ter comma 1

1. *Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della [legge 28 gennaio 1977, n. 10](#), e che non sono riconducibili ai casi di cui all'[articolo 34-bis](#) possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.*

art. 34- ter comma 3

3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'[articolo 36-bis, comma 5](#). L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'[articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'[articolo 36-bis, commi 4 e 6](#). Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'[articolo 36-bis, comma 5-bis](#).

art. 36- bis – comma 5

- a) *pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'[articolo 16](#), incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'[articolo 34](#), e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'[articolo 32](#). Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;*
- b) *pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'[articolo 37](#), e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*

Sanzione

Per gli interventi in parziale difformità al permesso di costruire (art. 34) e in variazione essenziale (art. 32), la sanzione è determinata pari al doppio del contributo concessorio dovuto secondo le tariffe vigenti alla data di presentazione della SCIA incrementate del 20%, a meno che il professionista incaricato non dimostri che l'intervento eseguito sia in regime di doppia conformità piena così come definita nelle premesse del presente regolamento.

Nel caso in cui le opere da sanare non siano soggette al pagamento degli oneri la sanzione è pari al contributo che sarebbe stato versato nel caso in cui le opere non fossero state esentate dal pagamento del contributo concessorio, applicando le tariffe vigenti alla data di presentazione della SCIA incrementate del 20%, a meno che il professionista incaricato dimostri che l'intervento eseguito sia in regime di doppia conformità piena così come definita nelle premesse del presente regolamento.

Per interventi soggetti a SCIA (art. 37) la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, calcolato secondo i criteri sotto indicati.

Per gli abusi che possono essere valutati come entità separate dalla restante parte di edificio:

- si assume come valore unitario al metro quadrato la media dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona di appartenenza, in rapporto alla specifica tipologia di costruzione e per uno stato di conservazione NORMALE;
- questo valore viene sottoposto ai coefficienti correttivi previsti dalla L. 392/78 per gli edifici a destinazione residenziale ed i coefficienti correttivi indicati al precedente art. 7 per gli edifici ad uso diverso dal residenziale;
- viene determinata la superficie convenzionale applicando i criteri indicati dalla L. 392/78 per gli edifici a

destinazione residenziale ed i criteri indicati al precedente art. 7 per gli edifici diversi dal residenziale;

- la moltiplicazione della superficie convenzionale per il valore unitario ragguagliato identifica l'aumento di valore conseguito dall'immobile grazie alle opere abusive contestate e, conseguentemente, la sanzione da applicare.

Per gli abusi che non possono essere valutati come entità separate dalla restante parte di edificio, si procede a stimare il valore dell'intero edificio o di una sua parte autonoma secondo i criteri sopra indicati, senza le opere abusive e con le opere abusive. L'aumento del valore è ottenuto per differenza dei due valori e conseguentemente viene identificata la sanzione da applicare.

Qualora il responsabile dell'abuso non fornisca all'Amministrazione i dati necessari alla valutazione del valore entro 30 giorni dalla formale richiesta, la sanzione viene applicata nella misura massima.

Sia per gli abusi a destinazione residenziale che per quelli a destinazione diversa, qualora l'istanza sia sprovvista di verifica della doppia conformità piena, la sanzione da applicare è soggetta al limite minimo di €. 1.032 e al limite massimo di €. 10.328.

Se al contrario alla SCIA è allegata la verifica di conformità piena, la sanzione è soggetta al limite minimo di €. 516 e al limite massimo di €. 5.164.

[Art. 10 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 36 \(Accertamento di conformità per interventi in regime di doppia conformità piena\)](#)

Comportamento sanzionato

L'esecuzione di opere edilizie in regime di doppia conformità piena eseguite in assenza o difformità totale al permesso di costruire o alla Scia alternativa al permesso.

Non possono accedere le opere abusive per le quali siano decorsi i termini di demolizione ovvero sia già stata irrogata una sanzione amministrativa alternativa alla demolizione.

Estratto normativo

Art.36 comma1

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 totale difformità da essa e comunque fino alla scadenza dei termini di cui agli [articoli 31, comma 3, 33, 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.

Art. 36 comma 2

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](#).

Sanzione

Per le opere soggette a Permesso di costruire o SCIA ex art 23 DPR 380/2001(SCIA alternativa) onerose, la determinazione dell'oblazione è il raddoppio del contributo di costruzione dovuto per il rilascio del titolo.

Per le opere soggette a Permesso di costruire o SCIA ex art 23 DPR 380/2001 gratuite (es. autorimesse ed accessori interrati), la determinazione dell'oblazione è pari al contributo di costruzione altrimenti dovuto per analoga costruzione a titolo oneroso.

Art. 11 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 36 bis (Accertamento di conformità per interventi in regime di doppia conformità semplificata).

Comportamento sanzionato

L'esecuzione di interventi edilizi che ricadano nel regime della doppia conformità semplificata così come definita nelle premesse del presente regolamento, eseguiti in parziale difformità al permesso di costruire o alla SCIA alternativa al permesso (art. 34) ovvero in assenza o difformità alla SCIA ordinaria (art. 37) o in variazione essenziale su immobili non vincolati (art. 32).

Estratto normativo

Art. 36-bis comma1

1. *In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'[articolo 34](#) ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'[articolo 37](#), fino alla scadenza dei termini di cui all'[articolo 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 di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'[articolo 32](#).*

art. 36- bis – comma 5

- a) *pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'[articolo 16](#), incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'[articolo 34](#), e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'[articolo 32](#). Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;*
- b) *pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'[articolo 37](#), e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*

A migliore specificazione di quanto sopra indicato, si chiarisce che le opere soggette a permesso di costruire elencate al co.1 dell'art. 10 del DPR 380 sotto riportato:

- a) *gli interventi di nuova costruzione;*
- b) *gli interventi di ristrutturazione urbanistica;*
- c) *gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del [Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#), e, inoltre, gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici situati in aree tutelate ai sensi degli [articoli 136, comma 1, lettere c\) e d\)](#), e [142 del medesimo codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#), o il ripristino di edifici, crollati o demoliti, situati nelle medesime aree, in entrambi i casi ove siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente oppure siano previsti incrementi di volumetria.*

possono accedere al regime sanzionatorio dell'art. 36 bis solo se in parziale difformità ad un titolo già rilasciato e in regime di doppia conformità semplificata.

In merito all'identificazione della parziale difformità si rimanda a quanto indicato nelle premesse del presente regolamento.

Sanzione

La sanzione è determinata pari al raddoppio del contributo concessorio dovuto secondo le tariffe vigenti alla data di presentazione della SCIA incrementate del 20%, a meno che il professionista incaricato non dimostri che l'intervento eseguito sia in regime di doppia conformità piena così come definita nelle premesse del presente regolamento.

Le opere soggette a SCIA ordinaria elencate ai commi 1 e 2 dell'art. 22 del DPR 380/2001 sotto riportati:

1. Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'[articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'[articolo 3, comma 1, lettera b\)](#), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti;
 - b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'[articolo 3, comma 1, lettera c\)](#), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'[articolo 3, comma 1, lettera d\)](#), diversi da quelli indicati nell'[articolo 10, comma 1, lettera c\)](#).
2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

possono accedere al regime sanzionatorio dell'art. 36 bis anche in assenza o in difformità di un titolo precedente, se in regime di doppia conformità semplificata.

Sanzione

La sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile calcolato secondo i seguenti criteri.

Per gli abusi che possono essere valutati come entità separate dalla restante parte di edificio:

- si assume come valore unitario al metro quadrato la media dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona di appartenenza, in rapporto alla specifica tipologia di costruzione e per uno stato di conservazione NORMALE;
- questo valore viene sottoposto ai coefficienti correttivi previsti dalla L. 392/78 per gli edifici a destinazione residenziale ed ai coefficienti indicati al precedente art. 7 per gli edifici diversi dal residenziale;
- viene determinata la superficie convenzionale applicando i criteri indicati dalla L. 392/78 per gli edifici a destinazione residenziale ed i criteri indicati al precedente art. 7 per gli edifici diversi dal residenziale;
- la moltiplicazione della superficie convenzionale per il valore unitario ragguagliato identifica l'aumento di valore conseguito grazie alle opere abusive realizzate e, conseguentemente, la sanzione da applicare.

Per gli abusi che non possono essere valutati come entità separate dalla restante parte di edificio, si procede a stimare il valore dell'intero edificio o di una sua parte autonoma secondo i criteri sopra indicati senza le opere abusive e con le opere abusive. L'aumento del valore è ottenuto per differenza dei due valori e conseguentemente viene identificata la sanzione da applicare.

Qualora il responsabile dell'abuso non fornisca all'Amministrazione i dati necessari alla valutazione del valore entro 30 giorni dalla formale richiesta, la sanzione viene applicata nella misura massima.

Qualora la SCIA sia sprovvista di verifica della doppia conformità piena, la sanzione da applicare è soggetta al limite minimo di €. 1.032 e al limite massimo di €. 10.328.

Se, al contrario, alla SCIA è allegata la verifica di doppia conformità piena, la sanzione è soggetta al limite minimo di €. 516 e al limite massimo di €. 5.164.

Le variazioni essenziali come definite dall'art. 54 della LR12/2005 sotto riportate

Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie che comportino anche singolarmente:

- a) *mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale, salvo che il soggetto interessato attui quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'articolo 51;*
- b) *aumento del volume o della superficie rispetto al progetto approvato e purché tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine:*
 - 1) *per gli edifici residenziali, un incremento volumetrico in misura superiore:*
 - 1.1) *al 7,5 per cento da zero a mille metri cubi;*
 - 1.2) *al 3 per cento dai successivi milleuno metri cubi a tremila metri cubi;*
 - 1.3) *all'1,2 per cento dai successivi tremilauno metri cubi sino e non oltre trentamila metri cubi;*
 - 2) *per gli edifici non residenziali un incremento della superficie lorda di pavimento in misura superiore:*
 - 2.1) *al 7,5 per cento da zero a quattrocento metri quadrati;*
 - 2.2) *al 3 per cento dai successivi quattrocentouno metri quadrati a mille metri quadrati;*
 - 2.3) *all'1,2 per cento dai successivi milleuno metri quadrati sino e non oltre diecimila metri quadrati;*
- c) *modifiche:*
 - 1) *dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei piani;*
 - 2) *delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse;*
- d) *mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 27 (ora art. 3 del DPR380 2001, ossia il mutamento della una tipologia di intervento) purché si tratti di intervento subordinato a titolo abilitativo;*
- e) *violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica purché la violazione non attenga agli aspetti procedurali.*

possono accedere al regime sanzionatorio dell'art. 36 bis se in regime di doppia conformità semplificata, purché non abbiano interessato edifici soggetti a vincoli.

L'esclusione per gli immobili tutelati è disposta dal co. 3 dell'art. 32 del DPR 380/2001 sotto riportato.

3. *Gli interventi di cui al comma 1 (ossia le variazioni essenziali indicate dall'art. 54 della LR 12/2005) effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44.*

Sanzione

La sanzione è determinata pari al doppio del contributo concessorio dovuto secondo le tariffe vigenti alla data di presentazione della SCIA incrementate del 20%, a meno che il professionista incaricato non dimostri che l'intervento eseguito sia in regime di doppia conformità piena così come definita nelle premesse del presente regolamento.

Per le opere gratuite la determinazione dell'oblazione è pari al contributo di costruzione altrimenti dovuto per analoga costruzione a titolo oneroso incrementata del 20%, a meno che il professionista incaricato dimostri che l'intervento eseguito sia in regime di doppia conformità piena così come definita nelle premesse del presente regolamento.

Qualora la variazione abbia determinato un mero incremento volumetrico senza incrementi di superficie urbanisticamente rilevante (incrementi volumetrici senza modifica delle SRC), il contributo concessorio viene applicato sull'incremento volumetrico geometrico.

Art.12 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37 comma 1 (Interventi in assenza o difformità alla SCIA non conformi), comma 2 (interventi di restauro e risanamento conservativo su immobili tutelati), comma 5 (SCIA spontanea in corso di esecuzione per opere conformi).

Comportamento sanzionato dall'art. 37 comma 1

L'esecuzione di interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente (fino alla ristrutturazione leggera) ovvero le varianti in corso d'opera non essenziali a titoli edilizi rilasciati eseguiti in assenza o difformità a SCIA ordinaria.

Gli interventi soggetti al regime sanzionatorio previsto da questo comma sono quelli privi della doppia conformità semplificata, che, se ci fosse, determinerebbe l'applicazione del 36 bis. Se l'insieme delle opere realizzate su di un immobile esistente determinano lo "sconfinamento" nella ristrutturazione pesante, la sanzione da applicare è quella prevista dall'art 33 DPR 380/2001.

Estratto normativo

Art. 37 comma 1

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 triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.

Si riportano i commi 1 e 2 dell'art. 22 di identificazione degli interventi soggetti al regime sanzionatorio del presente articolo:

1. Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'[articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'[articolo 3, comma 1, lettera b\)](#), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti;
 - b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'[articolo 3, comma 1, lettera c\)](#), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'[articolo 3, comma 1, lettera d\)](#), diversi da quelli indicati nell'[articolo 10, comma 1, lettera c\)](#).
2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Sanzione

La sanzione è pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, calcolato secondo i seguenti criteri.

Per gli abusi che possono essere valutati come entità separate dalla restante parte di edificio:

- si assume come valore unitario al metro quadrato la media dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona di appartenenza, in rapporto alla specifica tipologia di costruzione e per uno stato di conservazione NORMALE;
- questo valore viene sottoposto ai coefficienti correttivi previsti dalla L. 392/78 per gli edifici a destinazione residenziale ed ai coefficienti indicati al precedente art. 7 per gli edifici diverso dal residenziale;
- viene determinata la superficie convenzionale applicando i criteri indicati dalla L. 392/78 per gli edifici a

destinazione residenziale ed i criteri indicati al precedente art. 7 per gli edifici diversi dal residenziale;

- la moltiplicazione della superficie convenzionale per il valore unitario ragguagliato identifica l'aumento di valore conseguito dall'immobile grazie alle opere abusive contestate e, conseguentemente, la sanzione da applicare.

Per gli abusi che non possono essere valutati come entità separate dalla restante parte di edificio, si procede a stimare il valore dell'intero edificio o di una sua parte autonoma secondo i criteri sopra indicati senza le opere abusive e con le opere abusive. L'aumento del valore è ottenuto per differenza dei due valori e conseguentemente viene identificata la sanzione da applicare.

La sanzione come sopra determinata è soggetta al limite minimo di €. 1.032,00.

Comportamento sanzionato dall'art. 37 comma 2

L'esecuzione di interventi di restauro e di risanamento conservativo in assenza di SCIA ordinaria relativi ad immobili comunque vincolati da stato, regione e ogni altro tipo di vincolo (quindi tutti i vincoli: paesaggistico, idrogeologico, ecc.), per i quali sia disposta la demolizione da parte dell'autorità preposta a vigilare sull'osservanza del vincolo.

Estratto normativo

Art. 37 comma 2

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.

Per la determinazione della sanzione pecuniaria, si procede secondo la seguente graduazione:

Aumento del valore dell'immobile determinato dalle opere abusive da demolire	Sanzione
da €. 0,00 a €. 5.000,00	€ 516,00
da €. 5.001,00 a €. 10.000,00	€ 1.000
da €. 10.001,00 a €. 20.000,00	€ 2.000
da €. 20.001,00 a €. 30.000,00	€ 3.000
da €. 30.001,00 a €. 40.000,00	€ 4.000
da €. 40.001,00 a €. 50.000,00	€ 5.000
da €. 50.001,00 a €. 60.000,00	€ 6.000
da €. 60.001,00 a €. 70.000,00	€ 7.000
da €. 70.001,00 a €. 80.000,00	€ 8.000
da €. 80.001,00 a €. 90.000,00	€ 9.000
oltre €. 90.001,00	€ 10.329

Per la determinazione dell'incremento di valore viene assunto il seguente criterio.

Per gli abusi che possono essere valutati come entità separate dalla restante parte di edificio:

- si assume come valore unitario al metro quadrato la media dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona di appartenenza, in rapporto alla specifica tipologia di costruzione e per uno stato di conservazione NORMALE;
- questo valore viene sottoposto ai coefficienti correttivi previsti dalla L. 392/78 per gli edifici a destinazione residenziale ed ai coefficienti indicati al precedente art. 7 per gli edifici diversi dal residenziale;

- viene determinata la superficie convenzionale applicando i criteri indicati dalla L. 392/78 per gli edifici a destinazione residenziale ed i criteri indicati al precedente art. 7 per gli edifici diversi dal residenziale;
- la moltiplicazione della superficie convenzionale per il valore unitario ragguagliato identifica il range di aumento di valore conseguito dall'immobile grazie alle opere abusive contestate e, conseguentemente, la sanzione da applicare.

Per gli abusi che non possono essere valutati come entità separate dalla restante parte di edificio, si procede a stimare il valore dell'intero edificio o di una sua parte autonoma secondo i criteri sopra indicati senza le opere abusive e con le opere abusive. L'aumento del valore è ottenuto per differenza dei due valori e conseguentemente viene identificata la sanzione da applicare.

Qualora il responsabile dell'abuso non fornisca all'Amministrazione i dati necessari alla valutazione del valore entro 30 giorni dalla formale richiesta, la sanzione viene applicata nella misura massima.

La sanzione viene comminata contestualmente all'emissione dell'ordinanza.

I costi vivi:

- di acquisizione delle aree sulle quali le opere da demolire insistono;
- di demolizione delle opere abusive;
- di smaltimento dei residui da demolizione;

sostenuti dall'Amministrazione in sostituzione del/dei responsabile/i dell'abuso in caso di inottemperanza dell'ordinanza, si aggiungono alla sanzione e saranno recuperati in danno ai soggetti obbligati inadempienti.

Il centro storico ricade integralmente nelle aree soggette al vincolo di cui alla parte III del D. lgs. 42/2004, per cui non sussiste la casistica disciplinata dal comma 3.

Comportamento sanzionato dall'art. 37 comma 5

La tardiva presentazione di SCIA ordinaria relative ad opere di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 22 del DPR 380/2001 in regime di doppia conformità piena presentata spontaneamente prima del completamento dei lavori oggetto di segnalazione.

Estratto normativo

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.

Sanzione

La sanzione è quantificata in €. 516.

[Art.13 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 167 del D. Lgs. 42/2004](#)

Comportamento sanzionato dall'art. 167 del D. lgs. 42/2004

L'esecuzione di qualsiasi intervento in ambito soggetto a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004, in assenza della prescritta autorizzazione paesaggistica.

La determinazione del danno ambientale non è trattata dal presente regolamento e viene determinato caso per caso.

Sono esclusi dal regime sanzionatorio trattato al presente articolo gli interventi di cui all'allegato A del DPR 31/2017, in quanto esclusi dall'obbligo di ottenimento di preliminare autorizzazione paesaggistica.

Estratto normativo

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.

Sanzione

La sanzione viene determinata pari al profitto conseguito mediante la trasgressione.

Precondizione per poter accedere al regime sanzionatorio previsto dal presente articolo è l'ottenimento del parere favorevole da parte della commissione del paesaggio e la convalida (con atto espresso o per silenzio assenso) da parte della Soprintendenza che le opere in esame sono compatibili con il contesto tutelato.

Il profitto conseguito viene calcolato secondo i criteri sotto indicati.

Per gli abusi che possono essere valutati come entità separate dalla restante parte di edificio:

- si assume come valore unitario al metro quadrato la media dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona di appartenenza, in rapporto alla specifica tipologia di costruzione e per uno stato di conservazione NORMALE;
- questo valore viene sottoposto ai coefficienti correttivi previsti dalla L. 392/78 per gli edifici a destinazione residenziale ed ai coefficienti indicati al precedente art. 7 per gli edifici diversi dal residenziale;
- viene determinata la superficie convenzionale applicando i criteri indicati dalla L. 392/78 per gli edifici a destinazione residenziale ed i criteri indicati al precedente art. 7 per gli edifici diversi dal residenziale;
- la moltiplicazione della superficie convenzionale per il valore unitario ragguagliato identifica l'aumento di valore conseguito dall'immobile grazie alle opere abusive contestate e, conseguentemente, la sanzione da applicare.

Per gli abusi che non possono essere valutati come entità separate dalla restante parte di edificio, si procede a stimare il valore dell'intero edificio o di una sua parte autonoma secondo i criteri sopra indicati, prima senza le opere abusive e poi con le opere abusive. L'aumento del valore è ottenuto per differenza dei due valori.

La sanzione ambientale è aggiuntiva alla sanzione edilizia ed è da corrispondere prima del rilascio del certificato di conformità ambientale, solo in seguito al rilascio del quale sarà possibile presentare istanza di sanatoria edilizia e corrispondere la sanzione edilizia.

Qualora le opere eseguite in assenza di autorizzazione paesaggistica, non siano idonee a determinare un profitto, le sanzioni minime previste dall'art. 83 della LR 12/2005 non sono applicate in forza della sentenza della Corte Costituzionale n° 19 del 10 gennaio 2024, tuttavia viene applicata la sanzione di cui all'art. 7 della L. 267/2000 nella misura di € 500 per violazione delle disposizioni del regolamento edilizio, che agli artt. 44 e 45 prevede l'obbligo di presentazione di istanza di autorizzazione paesaggistica, laddove prescritta dalle vigenti norme, prima della

presentazione di istanze di permesso di costruire o la presentazione di SCIA.

Art.14 – Termini di pagamento e rateizzazione delle sanzioni pecuniarie

Le sanzioni comminate ai sensi del vigente regolamento devono essere versate entro il termine indicato nell'atto di determinazione della sanzione notificato al soggetto richiedente (o procuratore delegato al deposito dell'istanza) alla casella di posta certificata indicata nella modulistica.

Per le sanzioni comminate ai sensi dell'art. 33 comma 2, dell'art. 34 comma 2 e dell'art. 37 comma 2 non sono previste forme di rateizzazione.

Le altre sanzioni comminate in forza del presente regolamento di importo superiore ad €. 5.000, previa motivata richiesta, possono essere rateizzate secondo la seguente modalità:

- 50% del dovuto entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di determinazione della sanzione comminata;
- 20% del dovuto entro 180 giorni dal ricevimento della comunicazione di determinazione della sanzione comminata;
- 20% del dovuto entro 365 giorni dal ricevimento della comunicazione di determinazione della sanzione comminata;
- 10% del dovuto entro 545 giorni dal ricevimento della comunicazione di determinazione della sanzione comminata.

Le somme oggetto di rateizzazione dovranno essere garantite da idonea fideiussione bancaria o polizza fideiussoria rilasciata da primari istituti di credito o primarie compagnie assicurative, con esclusione di garanzie emesse da agenzie finanziarie, da esibire contestualmente alla richiesta di ammissione alla rateizzazione.

Nel caso di mancato o ritardato pagamento anche di una sola rata degli importi dovuti, si provvederà alla riscossione coattiva del credito complessivo.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il soggetto attuatore è obbligato in solido con il proprio fideiussore. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Su richiesta del soggetto obbligato al versamento della sanzione comminata, la garanzia può essere ridotta in base ai versamenti effettuati.

Art.15 – Disposizioni finali

Qualora in sede di istruttoria l'ufficio tecnico preannunci la possibilità di fiscalizzazione per impossibilità al ripristino dello stato dei luoghi senza pregiudizio delle parti legittime, la pratica dovrà comunque essere integrata da perizia statica asseverata redatta da tecnico abilitato che certifichi l'effettiva impossibilità tecnica della demolizione.

Art. 16 - Adeguamento normativo

Le procedure per la determinazione delle sanzioni pecuniarie si intendono automaticamente modificate con l'entrata in vigore di nuove norme o disposizioni di leggi sostitutive di quelle richiamate e anche parzialmente riportate nel presente regolamento. Tali modifiche, quando non richiedono una modifica o rivalutazione consigliare in merito alle modalità applicative, verranno recepite con specifico atto del Responsabile di settore, con la mera sostituzione del riferimento normativo.

Art. 17 - Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore ad intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale.