

**“Linee Guida per la  
determinazione delle sanzioni  
amministrative conseguenti  
alle violazioni edilizie e  
paesaggistiche”**

**UNIONE DEI COMUNI DELLA BASSA ROMAGNA**  
**Provincia di RAVENNA**

**“Linee Guida per la determinazione delle sanzioni amministrative conseguenti alle violazioni edilizie e paesaggistiche”**

**INDICE**

**TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

- ART. 1 PRINCIPI GENERALI
- ART. 2 CRITERI PER LA QUALIFICAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI
- ART. 3 VIOLAZIONI ALLE NORME DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

**TITOLO II SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI VINCOLATI**

- ART. 4 AMBITO DI APPLICAZIONE
- ART. 5 INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI IN ASSENZA O DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO SU EDIFICI VINCOLATI

**TITOLO III SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI NON VINCOLATI**

- ART. 6 AMBITO DI APPLICAZIONE
- ART. 7 INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI IN ASSENZA O DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO

**TITOLO IV ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ**

- ART. 8 INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI IN ASSENZA O DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO CONFORMI AGLI STRUMENTI URBANISTICI
- ART. 9 MANCATA DEMOLIZIONE DI OPERE ABUSIVE

**TITOLO V ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA (art. 167 del D.Lgs 22 Gennaio 2004)**

- ART. 10 AMBITO DI APPLICAZIONE
- ART. 11 CASI DI ESCLUSIONE
- ART. 12 COMPETENZE
- ART. 13 DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DELL'INDENNITA'
- ART. 14 MODALITA' DI PAGAMENTO
- ART. 15 RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO DI ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA
- ART. 16 AGGIORNAMENTO DEI VALORI E DEI COEFFICIENTI

**TITOLO VI NORME DI APPLICAZIONE GENERALE**

- ART. 17 CONDONO EDILIZIO
- ART. 18 RATEIZZAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE
- ART. 19 VALIDITA'

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 1 PRINCIPI GENERALI**

Le presenti "Linee Guida", sono redatte a garanzia della trasparenza, del buon andamento e della certezza dell'azione amministrativa; stabiliscono i criteri e le modalità utili agli uffici e agli utenti per graduare le sanzioni amministrative pecuniarie e le somme da corrispondere a titolo di oblazione per gli abusi e/o gli accertamenti di conformità, previste dalle vigenti norme sulla base dell'incremento di valore venale dell'immobile e definiscono, per certe tipologie, l'importo compreso tra un minimo e un massimo edittale. Restano salve le eventuali e differenti determinazioni che potranno essere assunte dagli uffici competenti in relazione alla specificità dei casi o che vengono determinate dalla Commissione Provinciale (art. 21 comma 2bis della LR 23/04) nei casi in cui la determinazione spetti a tale organismo. Le "Linee guida" stabiliscono altresì i criteri da adottare per la determinazione delle sanzioni alle violazioni Regolamento Urbanistico ed edilizio e per la determinazione delle sanzioni pecuniarie paesaggistiche (c.d. indennità risarcitoria) previste dall'art. 167 del Decreto legislativo n. 42/2004. Eventuali scostamenti dai criteri e dai valori che seguono dovranno essere adeguatamente motivate e sottoposte alla preventiva valutazione degli Uffici competenti, fermo restando che la determinazione conclusiva è in ogni caso in capo a questi ultimi.

### **ART. 2 CRITERI PER LA QUALIFICAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI**

1. Le sanzioni edilizie sono da applicarsi per le violazioni che non rientrano nei casi di "tollerabilità" previsti dall'Art 19 bis della LR 23/04. L'abusività va riferita ad ogni singola unità edilizia o immobiliare se l'unità edilizia è composta da più unità immobiliari, salvo che la violazione sia stata realizzata in fase di costruzione dell'unità edilizia sulla base dello stesso titolo abilitativo: in tale caso la violazione sarà riferita al solo edificio qualora interessi tutte le unità immobiliari e sia unitariamente richiesto l'accertamento di compatibilità. Nel caso in cui venga accertata una pluralità di illeciti edilizi, realizzati anche in periodi temporali diversi nella stessa unità edilizia/immobiliare, si applicherà la sanzione prevista per l'intervento complessivamente considerato.
2. La qualificazione dell'abuso sarà operata sulla base, oltre che delle disposizioni legislative vigenti, anche dei parametri edilizi e delle definizioni tecniche specificati nel Regolamento Urbanistico Edilizio e/o dagli atti di coordinamento tecnico regionali, in vigore alla data di emanazione dei provvedimenti sanzionatori.
3. L'accertamento dell'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio, ai fini della individuazione del regime sanzionatorio in concreto applicabile, può essere effettuato sia attraverso specifici verbali di violazione urbanistico-edilizia redatti da agenti di Polizia Giudiziaria, sia mediante documentazione prodotta dall'interessato e verificata dagli Uffici.
4. Costituisce normativa di riferimento il D.P.R. 6 GIUGNO 2001, n. 380 e s.m.i., per le violazioni edilizie accertate in data antecedente l'entrata in vigore della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i. e quest'ultima per quelle successive.

### ART. 3 VIOLAZIONI ALLE NORME DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

1. La tabella che segue indica la sanzione corrispondente per violazione alla disciplina regolamentare di natura edilizia e quella a questa strettamente connessa.

#### Inizio lavori

VIOLAZIONE	RIF. NORMATIVO	MIN/MAX	SANZIONE
Mancata presentazione di atto formale di inizio dei lavori relativi a permesso	Art 7bis del Dlgs 267/00	€ 25/500	€ 300

#### Esecuzione opere

Mancata autorizzazione o difformità dalle opere sottoposte a PAS	Art 44 comma 2 del Dlgs 28/11	€ 500/30000	€ 500 per opere $P \leq 1$ MW € 2.000 per opere $1 \text{ MW} < P \leq 2 \text{ MW}$ € 5.000 per opere $2 \text{ MW} < P \leq 4 \text{ MW}$ € 8.000 per opere $4 \text{ MW} < P \leq 6 \text{ MW}$ € 11.000 per opere $6 \text{ MW} < P \leq 8 \text{ MW}$ € 14.000 per opere $8 \text{ MW} < P \leq 10 \text{ MW}$ € 22.000 per opere $10 \text{ MW} < P \leq 15 \text{ MW}$ € 27.000 per opere $15 \text{ MW} < P \leq 20 \text{ MW}$ € 30.000 per opere $P \geq 20 \text{ MW}$
------------------------------------------------------------------	-------------------------------	-------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Mancato rispetto delle altre Norme di RUE	Art. 7 bis del Dlgs 267/00	€ 25/500	€ 300
-------------------------------------------	----------------------------	----------	-------

#### Fine lavori

Mancata comunicazione di fine lavori nei tempi previsti dalla CILA	Art. 7 bis del Dlgs 267/00	€ 25/500	€ 200
--------------------------------------------------------------------	----------------------------	----------	-------

#### Altri casi

Mancata manutenzione dei fabbricati e pregiudizio al decoro urbano	Art. 7 bis del Dlgs 267/00	€ 25/500	€ 200
--------------------------------------------------------------------	----------------------------	----------	-------

**TITOLO II**  
**SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI VINCOLATI**  
(art. 33 e 37 del DPR 380/01, art. 10 L.R. n. 23/2004)

**ART. 4 AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. Il presente Titolo trova applicazione qualora sia accertata l'esecuzione di opere in assenza o difformità dal titolo abilitativo su:

- a) edifici vincolati in base alla Parte II del D.Lgs n.42/2004;
- b) immobili vincolati in base alle previsioni degli strumenti urbanistici;
- c) edifici vincolati in base alla Parte III del D.Lgs n.42/2004;

L'accertamento dell'esecuzione di opere abusive sugli immobili indicati al primo comma, lett. a) b) e c) , comporta l'irrogazione della sanzione pecuniaria prevista nella Tabella di cui all'Art 5. La sanzione viene calcolata secondo le modalità previste dalle presenti "Linee guida" fermo restando le determinazioni assunte dalla Commissione Provinciale (art. 21 comma 2bis della LR 23/04) per i casi specifici.

2. I procedimenti di accertamento e repressione degli illeciti edilizi già in corso alla data del 23 Ottobre 2004 e quelli la cui esecuzione sia accertata in data anteriore a tale data, sono assoggettati alle disposizioni sanzionatorie Parte I, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Gli illeciti edilizi eseguiti in data posteriore la 23 ottobre 2004, fatti salvi gli effetti penali che restano disciplinati dal Titolo IV del citato D.P.R. n. 380/2001, sono assoggettati alle disposizioni della L.R. 21 ottobre 2004 n. 23.

**ART. 5 INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI IN ASSENZA O DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO SU EDIFICI VINCOLATI**

1. L'esecuzione di interventi edilizi eseguiti in assenza o difformità dal titolo edilizio abilitativo su edifici vincolati comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria da € 516,00 a € 10.329,00 se eseguiti prima dell'entrata in vigore della LR 23/04, ai sensi dell'Art 33 e 37 del DPR 380/01, ovvero da € 2.000,00 a € 20.000,00 se eseguiti dopo l'entrata in vigore della LR 23/04 ai sensi dell'Art 10.

Tale sanzione non si applica nei seguenti casi:

- art. 17 L.R. 23/2004 e s.m.i.;
- art. 16 L.R. 23/2004 e s.m.i.;
- art. 16bis L.R. 23/2004 e s.m.i., ad esclusione del comma 4.

**a) EDIFICI TUTELATI IN BASE ALLA PARTE II DEL D.LGS. 42/2004** (art. 10, comma 1, Legge Regionale n. 23/2004)

Sono assoggettati alla tutela di cui alla Parte II del D.Lgs n. 42/2004, gli edifici che appartengono alla categoria dei "beni culturali" di cui all'Art 10 D.Lgs 42/2004 ovvero gli edifici dichiarati di interesse culturale ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs n. 42/2004 appartenenti a soggetti diversi da quelli sopra indicati che presentano un rilevante interesse artistico, storico, archeologico o etno antropologico.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia trasmette il provvedimento all'organo periferico del Ministero per i Beni e le Attività Culturali quale autorità competente alla repressione degli abusi eseguiti sugli immobili tutelati dalla Parte II del D.Lgs n.42/2004, ai sensi dell'art. 160 del D.Lgs citato.

**b) IMMOBILI TUTELATI IN BASE A PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI** (art. 10, comma 2, Legge Regionale n. 23/2004)

Appartengono a questa categoria gli immobili di valore storico architettonico e di pregio storico culturale classificati nella vigente "carta dei vincoli" SCT 02 e appartenenti alla categoria

A, B e C del RUE (art. 4.1.1. comma 7. delle NTA, ovvero quelli sottoposti a restauro conservativo dal PPCS di Bagnacavallo).

Nel caso in cui, su richiesta dell'interessato, lo Sportello Unico per l'Edilizia, accerti con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della restituzione in pristino a causa della compromissione del bene tutelato, lo Sportello Unico per l'Edilizia irroga l'ulteriore sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale, da determinare secondo le modalità previste nell'allegato "A". Sulla richiesta dell'interessato, lo Sportello Unico per l'Edilizia si pronuncia nel termine giorni novanta (90), decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

**c) EDIFICI TUTELATI IN BASE ALLA PARTE III DEL D.LGS. 42/2004** (art. 10, comma 3, Legge Regionale n. 23/2004)

Appartengono a questa categoria gli edifici tutelati dalla Parte III del D.Lgs n. 42/2004, compresi negli elenchi di cui all'art. 136 e dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 140 e quelli di cui all'Art 142 dello stesso Decreto.

L'Ufficio competente, provvede ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs n. 42/2004.

**Tabella delle sanzioni per abusi su edifici tutelati (Art 33 e 37 del DPR 380/01 e Art. 10 L.R. n. 23/2004)**

Gli interventi denominati nella Tabella sono quelli di cui all'Art 3 comma 1 del DPR 380/01, ovvero quelli previsti dalla LR 15/13. La sanzione viene applicata in ragione della gravità della violazione in rapporto agli interventi eseguiti:

Manutenzione straordinaria leggera: *quelli del punto b) 1° capoverso allegato LR 15/13*

Manutenzione straordinaria pesante: *quelli del punto b) 2°, 3° capoverso allegato LR 15/13*

Restauro scientifico: *quelli del punto c) allegato LR 15/13*

Restauro e risanamento conservativo: *quelli del punto d) allegato LR 15/13*

Ristrutturazione leggera\*: *quelli del punto f) 1°, 2° capoverso allegato LR 15/13*

Ristrutturazione pesante\*\*: *quelli del punto f) 3°, 4° e 5° capoverso allegato LR 15/13*

Nuova costruzione: *quelli del punto g) allegato LR 15/13*

**NOTE**

\* rientra in questa fattispecie anche il cambio di destinazione d'uso urbanistico. rilevante senza opere.

\*\*rientra in questa fattispecie anche il cambio di destinazione d'uso urbanistico rilevante con opere.

<b>Classificazione intervento</b>	<b>Tutela</b>	<b>Sanzione DPR 380/01</b>	<b>Sanzione LR 23/04</b>
Manutenzione straordinaria (leggera)	Edifici tutelati dal Dlgs 42/04	_____	Art 10 comma 1 e 3 <b>€ 3.000,00</b>
	Edifici tutelati dal PSC e dal RUE	_____	Art 10 comma 2 <b>€ 2.000,00</b>
Manutenzione straordinaria (pesante)	Edifici tutelati dal Dlgs 42/04	_____	Art 10 comma 1 e 3 <b>€ 4.000,00</b>
	Edifici tutelati dal PSC e dal RUE	_____	Art 10 comma 2 <b>€ 3.000,00</b>
Restauro Scientifico	Edifici tutelati dal Dlgs 42/04	_____	Art 10 comma 1 e 3 <b>€ 5.000,00</b>
	Edifici tutelati dal PSC e dal RUE	_____	Art 10 comma 2 <b>€ 4.000,00</b>
Restauro e risanamento conservativo	Edifici tutelati dal Dlgs 42/04	Art . 37 comma 2 * <b>€ 4,500,00</b>	Art 10 comma 1 e 3 <b>€ 5.000,00</b>
	Edifici tutelati dal PSC e dal RUE	Art . 37 comma 2 <b>€ 2,500,00</b>	Art 10 comma 2 <b>€ 3.500,00</b>
	Edifici ricadenti in zona A DM 1444/68 (C.S).	Art 37 comma 3 * <b>€ 516,00</b>	Art 10 comma 2 <b>€ 2.000,00</b>

Ristrutturazione leggera	Edifici tutelati dal Dlgs 42/04	Art 33 comma 3 * € 3.500,00	Art 10 comma 1 e 3 € 4.500,00
	Edifici tutelati dal PSC e dal RUE	_____	Art 10 comma 2 ** € 3.500,00
	Edifici ricadenti in zona A DM 1444/68 (C.S).	Art. 33 comma 4* € 1.000,00	_____
Ristrutturazione pesante	Edifici tutelati dal Dlgs 42/04	Art 33 comma 3 * € 5.164,00	Art 10 comma 1 e 3 € 10.000,00
	Edifici tutelati dal PSC e dal RUE	_____ -	Art 10 comma 2 ** € 8.000,00
	Edifici ricadenti in zona A DM 1444/68 (C.S).	Art. 33 comma 4 * €2.000,00	_____
Nuova costruzione	Edifici tutelati dal Dlgs 42/04	_____	Art. 10 comma 1 e 3 ***
	Edifici tutelati dal PSC e dal RUE	_____	Art 10 comma 2 ***

**NOTE:**

\* Salvo diversa determinazione dell'autorità preposta alla tutela del vincolo e nei limiti fissati dalla legge.

\*\* Qualora sussista l'impossibilità della remissione in pristino, senza compromissione della parte legittimamente autorizzata, alla sanzione tabellare di cui sopra va aggiunta l'ulteriore sanzione commisurata in base all'incremento di valore (raddoppiato) da determinarsi come da **allegato "A"**.

\*\*\* La sanzione amministrativa va commisurata in base all'incremento di valore, da determinarsi come da **allegato "A"**, nel seguente modo:

$$\text{sanzione} = 2.000 + \frac{(iV - 5.000)}{95.000} \times 18.000$$

**NB: la determinazione delle sanzioni non indicate nella tabella di cui sopra dovranno essere determinate in base alle specifiche disposizioni previste dalla legge**, dando atto che, per gli interventi conservativi previsti all'Art.37 comma 1, antecedenti al 23/10/2004, la sanzione è pari al doppio dell'incremento di valore determinato come da **"allegato B"**, fermo restando l'importo minimo di € 516,00.

### TITOLO III SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI NON VINCOLATI

( art. 33 comma 2, art. 34 comma 2, art. 37 comma 1, art. 38 comma 1 del DPR 380/01 - art 14 comma 2 e 3, art.15 comma 2 e art.16 -16 bis e 19 della LR 23/04)

#### ART. 6 AMBITO DI APPLICAZIONE

1.L'esecuzione di interventi edilizi eseguiti in assenza o difformità dal titolo edilizio abilitativo in data successiva all'entrata in vigore della LR 23/04 su edifici NON vincolati comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria conseguente all'incremento di valore che determina l'illecito ai sensi dell'art 14-15-16 -16bis e 19 della L.R. n. 23/2004.

2. Il calcolo delle sanzioni pecuniarie per le tipologie di cui al comma 1 sono connesse all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive; la sanzione viene calcolata secondo le modalità previste dalle presenti Linee Guida, fermo restando le determinazioni assunte dalla Commissione Provinciale (art. 21 comma 2bis della LR 23/04) per specifici casi.

3. I procedimenti di accertamento e repressione degli illeciti edilizi già in corso alla data del 23 ottobre 2004 e quelli la cui esecuzione sia accertata in data anteriore a tale data, sono

assoggettati alle disposizioni del Titolo IV, Parte I, del D.P.R. 6 giugno 2004, n. 380. In questo caso la determinazione delle sanzioni previste dall'Art 33 comma 2, 34 comma 2 e 37 comma 1 del DPR 380/01 verranno determinati in base al costo di produzione (Legge 392/78), con le modalità fissate nell'allegato "B".

## **ART. 7 INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI IN ASSENZA O DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO**

(art. 33-34-37-38 del DPR 380/01, art. 14-15-16-16bis-19 della L.R. n. 23/2004).

1. Sono oggetto del presente Titolo i criteri per la quantificazione delle sanzioni pecuniarie conseguenti agli interventi e le opere eseguite dopo l'entrata in vigore della LR 23/04 con riferimento alle sotto riportate casistiche:

**a) OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA** (art. 14 comma 2 della L.R. 23/04)

La sanzione è pari al **doppio dell'aumento di valore dell'immobile** conseguente alla realizzazione delle opere, da determinarsi ai sensi dell'allegato "A";

**b) OPERE IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO** (art. 15 comma 2 della L.R. 23/04)

La sanzione è pari al **doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile** conseguente alla realizzazione delle opere, da determinarsi ai sensi dell'allegato "A" con un minimo di **1.000 €**;

**c) OPERE IN ASSENZA O DIFFORMITA' DALLA S.C.I.A., DALLA CILA o dall'attività edilizia libera** (art. 16 e 16 bis della L.R. 23/04)

La sanzione è pari al **doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile** conseguente alla realizzazione delle opere, da determinarsi ai sensi dell'allegato "A", con un minimo di **1.000 €/ 516 €** al ricorrere delle condizioni rispettivamente del comma 1, 1 bis) dell'art. 16.

La sanzione è pari a **1.000 €/ € 333 / 516 €** al ricorrere delle condizioni rispettivamente del comma 1, 4 bis) dell'art. 16 bis, mentre è pari al **doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile** conseguente alla realizzazione delle opere, da determinarsi ai sensi dell'allegato "A", con un minimo di **1.000 €** al ricorrere delle condizioni del comma 4 dell'art. 16 bis.

**d) OPERE ESEGUITE IN BASE A PERMESSO DI COSTRUIRE ANNULLATO** (art. 19 comma 1 L.R. 23/04)

La sanzione è pari al **valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite**, da determinarsi ai sensi dell'allegato "A".

**e) USI DIVERSI DALLA RESIDENZA** per i punti a) b) c) d) la determinazione dell'incremento di valore viene demandato alla Commissione provinciale.

2. Nel caso di opere realizzate prima dell'entrata in vigore della LR 23/04 le sanzioni sono così determinate:

**a) OPERE DI RISTRUTTURAZIONE** (Art 33 c. 2 DPR/380/01) pari a 2 volte incremento valore (come da all. "B");

**b) OPERE IN PARZ. DIFFORMITA'** (Art 34 c. 2 DPR 380/01) pari a 2 volte costo di produzione (come da all. "B");

**c) OPERE IN DIFFORMITÀ DALLA SCIA** (Art 37 c. 1 DPR 380/01) pari a 2 volte incremento valore (come da all. "B") con un minimo di **516 €**;



**d) PER OPERE ESEGUITE CON PERMESSO ANNULLATO (art. 38 comma 1 del DPR 380/01) e per usi diversi dalla residenza ai punti a) b) e c) la determinazione dell'incremento di valore viene demandato alla Commissione provinciale.**

#### **TITOLO IV ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ**

(art.36, 37 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 e art. 17, L.R. n. 23/2004)

#### **ART. 8 INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI IN ASSENZA O DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO CONFORMI AGLI STRUMENTI URBANISTICI**

Gli interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dal titolo edilizio se conformi alla disciplina urbanistica vigente sia all'epoca dell'abuso e sia alla presentazione della domanda, fatti salvi gli effetti penali dell'illecito che restano disciplinati dal Titolo IV del D.P.R. n. 380/2001, possono essere "sanate" subordinatamente alla corresponsione, a titolo di oblazione, di una sanzione pecuniaria.

Nei casi di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e recupero edilizio, di cui alle lett. a) e b) del 3° comma dell'art. 17 della L.R. n. 23/2004, si procede come disposto dalle disposizioni legislative.

Nei restanti casi, ovvero in quelli previsti dall'Art 17 comma 3 lettera c), lo Sportello Unico per l'Edilizia irroga una sanzione pecuniaria, da € 1.000 a € 5.000, in relazione all'aumento del valore dell'immobile conseguente l'abuso. Ai fini del calcolo delle sanzioni pecuniarie connesse all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, l'importo è da determinare secondo le modalità previste nell'**allegato "A"** ovvero, nei casi previsti, dalla Commissione Provinciale, ai sensi dell'art. 21, comma 2-bis, della L.R. n. 23/2004.

**N.B. Si applica lo stesso criterio anche per l'applicazione della sanzione dei procedimenti di cui all'art. 17bis della L.R. 23/2004 e s.m.i..**

La sanzione da € 1.000 e € 6.000 viene determinata nel seguente modo:

- € 1.000 nel caso  $iV < 6.000$  €;
- € 5.000 nel caso  $iV > 30.000$  €;
- pari ad una somma determinata in maniera proporzionale secondo la seguente formula nel caso di  $iV$  compreso tra i 6.000 € e i 30.000 €:

$$sanzione = \frac{iV}{6}$$

#### **ART. 9 MANCATA DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE (Art. 31 comma 4 bis DPR 380/01 – Art. 13 comma 4bis della LR 23/04)**

1. In caso di mancata demolizione degli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire in totale difformità o con variazioni essenziali la sanzione pecuniaria è commisurata in relazione all'incremento di valore, da determinarsi ai sensi dell'**allegato "A"**, nel seguente modo:

$$sanzione = 2.000 + \frac{(iV - 5.000)}{95.000} \times 18.000$$

2. Nel caso di violazioni rientranti sulle aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato come definite dagli specifici strumenti e in quelle comprese all'Art 9 della LR 23/04 la sanzione, in caso di mancata demolizione delle opere illegittime, è applicata sempre nella misura di € 20.000,00. Analoga sanzione è applicata in caso di mancata demolizione delle opere sugli edifici vincolati ai sensi dell'Art 10 della LR 23/04 e nelle aree di cui al D.Lgs 42/04.

**TITOLO V**  
**ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA**  
**Criteri di calcolo dell'indennità risarcitoria**  
(art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004)

**ART. 10 AMBITO DI APPLICAZIONE**

L'indennità si applica alle opere elencate all'Art. 167 comma 4, lett. a), b), c) del D.Lgs 42/2004 realizzate in assenza o in difformità dalla prescritta autorizzazione paesaggistica sugli immobili e aree elencate dall'art. 136 e nelle aree elencate dall'art.142 comma 1, del D.Lgs. n. 42/2004, di cui sia stata accertata la compatibilità sostanziale delle stesse con il vincolo da tutelare.

La sanzione, in ragione dell'autonoma valenza del procedimento paesaggistico rispetto a quello edilizio, è applicata indipendentemente da ogni qualsiasi altra sanzione penale od amministrativa.

I criteri individuati sono pertanto da applicare ai casi in cui la legge prevede il versamento dell'indennità risarcitoria per i reati paesaggistici; tale sanzione è da intendersi aggiuntiva rispetto al regime sanzionatorio ordinario riferibile agli illeciti edilizi (perseguiti secondo la disposizioni del DPR n. 380/2001 e della L.R. n. 23/2004).

**ART. 11 CASI DI ESCLUSIONE**

La sanzione amministrativa pecuniaria ambientale di cui all'art. 167 del D.Lgs n. 42/2004, non si applica:

- nei casi di rimessione in pristino;
- agli interventi indicati all'art. 149 del D.Lgs. n. 42/2004, per i quali non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica;
- agli interventi eseguiti nelle aree e sui beni che hanno le condizioni previste dall'art 149 del D.Lgs. 42/2004 e di quelli di cui all'Art 2 del DPR 31/17, per i quali non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica;
- agli interventi oggetto di valutazione paesaggistica postuma di cui all'art. 17 comma 4bis della L.R. 23/2004 per abusi eseguiti in zona di vincolo prima dell'apposizione dello stesso.

**ART. 12 COMPETENZE**

Tutti gli interventi assoggettati alla verifica della compatibilità paesaggistica di cui all'art. 167 del D.Lgs n. 42/2004, sono sottoposti alla valutazione della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (in breve CQAP), la quale, per composizione e competenza, esprimerà un parere motivato, obbligatorio ma non vincolante, in ordine agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesaggistico. In sede di accertamento di compatibilità paesaggistica, il parere motivato dovrà espressamente valutare l'opera in relazione agli specifici valori tutelati prescrivendo, eventualmente interventi di mitigazione.

In ragione di ciò la CQAP esprimerà uno dei seguenti pareri:

- 1) parere favorevole motivato
- 2) parere contrario motivato
- 3) parere favorevole con prescrizioni.

Una volta acquisito il parere della CQAP, il Responsabile del Procedimento richiede il parere obbligatorio e vincolante della Soprintendenza.

In conseguenza dei pareri espressi si procederà ad identificare le opere come:

- 1) compatibili qualora tutti i pareri siano pienamente favorevoli;
- 2) incompatibili, qualora un parere sia contrario;
- 3) tollerate, qualora il parere contenga prescrizioni.

In conseguenza di ciò si provvederà a disporre rispettivamente:

- 1) il pagamento della sanzione nel caso in cui le opere siano giudicate del tutto compatibili;
- 2) la demolizione qualora le opere siano ritenute incompatibili con la tutela del vincolo;
- 3) il pagamento della sanzione nel caso in cui le opere siano giudicate tollerate, nonché l'esecuzione degli interventi di mitigazione paesaggistica prescritti (previa autorizzazione e corresponsione delle relative garanzie per il corretto adempimento).

### **ART. 13 DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DELL' INDENNITA'**

Nei casi di accertata compatibilità paesaggistica, di cui all'art. 167, comma 2, del D.Lgs n. 42/2004, la sanzione pecuniaria è costituita dalla somma corrispondente al maggior importo tra il "danno arrecato" e il "profitto conseguito" sulla base di una sintetica valutazione di stima redatta secondo i criteri indicati nell'allegato "C".

Per le opere giudicate "compatibili", la determinazione del maggior importo corrisponde al "profitto conseguito" (sempre che non venga dimostrato che il danno cagionato sia maggiore), non essendo stato rilevato alcun pregiudizio paesaggistico in conseguenza delle opere accertate.

Per le opere giudicate "tollerate" ovvero compatibili con prescrizioni, la determinazione del maggior importo corrisponde al "danno arrecato" (sempre che non venga dimostrato che il profitto conseguito sia maggiore) avendo rilevato che l'opera, pur essendo compatibile con i valori da tutelare, meglio si integrerebbe attraverso l'esecuzione di ulteriori opere di mitigazione.

La stima sintetica, di cui allegato "C", costituisce parte integrante dell'istanza di accertamento di compatibilità ed è assoggettata a verifica da parte del Responsabile del Procedimento il quale comunicherà all'istante l'importo entro 15 gg. dall'acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza.

### **ART. 14 MODALITA' DI PAGAMENTO**

Il pagamento della sanzione dovrà essere effettuato entro 60 gg. dall'ingiunzione con la quale l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna o i Comuni afferenti richiede/richiedono il pagamento della sanzione.

Potrà essere richiesta, nei suddetti termini, la rateizzazione del pagamento secondo quanto previsto al successivo art. 18.

Le somme introitate ai sensi all'art. 167, comma 4 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, verranno versate in apposito stanziamento di Bilancio dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, salvo diversa decisione degli Enti aderenti all'Unione che ne preveda l'introito direttamente ai comuni interessati e utilizzate con la finalità di salvaguardare e recuperare i valori paesaggistici dei singoli specifici Comuni dell'Unione Bassa Romagna interessati, anche attraverso la riqualificazione di immobili ed aree degradate e la remissione in pristino.

### **ART. 15 RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO DI ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA**

Il provvedimento di "accertamento di compatibilità paesaggistica" sarà rilasciato solo a seguito del deposito dell'attestazione dell'avvenuto completo versamento delle sanzioni pecuniarie irrogate e dell'avvenuto deposito della garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa nel caso di opere "tollerate" (di importo pari al valore delle opere di mitigazione da eseguire e da svincolare dopo la loro esecuzione). L'importo deve essere determinato sulla base di un computo metrico a firma di un tecnico abilitato, presentato a seguito dell'ottenimento del parere favorevole della Soprintendenza. La verifica della congruità del computo è a carico dell'Ufficio.

Nel caso in cui la compatibilità paesaggistica sia subordinata all'esecuzione di opere di mitigazione, gli adempimenti imposti devono essere attuati dal trasgressore entro 3 anni dal rilascio dell'accertamento di compatibilità. La mancata esecuzione delle ulteriori opere nei tempi

prescritti (senza possibilità di proroga) comporterà l'incameramento della fidejussione per l'implementazione del fondo di cui all'art. 14 .

Le suddette opere di mitigazione dovranno essere autorizzate paesaggisticamente con apposito successivo atto (ed eventuale pratica correlata), qualora rientranti nella fattispecie di interventi che necessitano di autorizzazione.

## **ART. 16 AGGIORNAMENTO DEI VALORI E DEI COEFFICIENTI**

Tutti i valori e i coefficienti di calcolo della sanzione amministrativa ambientale sopra riportati verranno verificati ed eventualmente aggiornati con determinazione dirigenziale ogni cinque anni, se necessario, mediante l'applicazione ai valori ed ai costi della variazione dell'indice ISTAT relativo al costo di costruzione di edifici residenziali.

## **TITOLO VI NORME DI APPLICAZIONE GENERALE**

### **ART. 17 CONDONO EDILIZIO**

Il calcolo dell'indennità risarcitoria per immobili sottoposti a vincolo paesaggistico (Legge "Galasso" n. 431/1985) nel caso di condoni edilizi di cui alla Legge 47/1985, ad oggi non ancora rilasciati e riguardanti interventi che abbiano alterato lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, viene eseguito ai sensi del D.M. 26/09/1997.

### **ART. 18 RATEIZZAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE**

1. E' ammessa la rateizzazione del pagamento delle sanzioni amministrative pecuniarie previste per importi pari o superiori a € 5.000,00.
2. La richiesta motivata di rateizzazione dovrà essere richiesta dal trasgressore allo Sportello Unico per l'Edilizia, che procederà alla puntuale valutazione entro 30 gg.  
In merito alla facoltà di rateizzazione della sanzione l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna o i Comuni afferenti stabiliscono quanto segue:

#### ***RATEIZZAZIONE PER IMPORTI FINO A € 20.000,00:***

- 50 % della sanzione pecuniaria all'irrogazione (data della comunicazione importo dovuto);
- 50 % entro 1 anno dall'irrogazione (data della comunicazione importo dovuto).

#### ***RATEIZZAZIONE PER IMPORTI SUPERIORI A € 20.000,00:***

- 50 % della sanzione pecuniaria all'irrogazione (data della comunicazione importo dovuto);
- 25 % entro 1 anno dall'irrogazione (data della comunicazione importo dovuto);
- 25 % entro 2 anni dall'irrogazione (data della comunicazione importo dovuto);

3. In caso di ritardo del pagamento alle scadenze previste al punto 2, i singoli ratei saranno maggiorati di un importo pari all'interesse legale vigente al tempo della richiesta della rateizzazione.

4. La rateizzazione dovrà essere sempre garantita da fidejussione bancaria o assicurativa, nella quale deve essere inserita la specifica clausola che impegna gli Istituti fideiussori a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna o Comuni afferenti, con l'esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia dei giudici e la rinuncia dei medesimi alla decadenza di cui all'art. 1957 del Codice Civile.

La fidejussione bancaria o assicurativa dovrà essere depositata contestualmente al pagamento del 50 % versato all'irrogazione.

Lo svincolo della garanzia sarà disposto dall'Unione dei Comuni della Bassa Romagna o dai Comuni afferenti entro trenta giorni dall'avvenuto pagamento dell'ultima rata, previa richiesta del soggetto garantito.

#### **ART. 19 VALIDITA'**

1. Le presenti "Linee guida" vengono applicate dalla data di pubblicazione sul sito informatico e troveranno applicazione per tutte le pratiche, con esclusione di quelle in corso, per le quali non è stato emesso il relativo provvedimento sanzionatorio.

## ALLEGATO "A"

### STIMA DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI - ABUSI POST. LR. 23/04 PER USO RESIDENZIALE

La seguente stima ha per oggetto l'adozione di criteri per determinare alcune sanzioni amministrative edilizie previste dalla **L. R. n. 23 del 2004 e s. m. PER ABUSI EDILIZI REALIZZATI DOPO LA SUA ENTRATA IN VIGORE.**

#### 1. CASI DI SANZIONE COMMISURATA AL VALORE VENALE

La sanzione amministrativa è commisurata al valore venale degli immobili conseguente alla realizzazione degli abusi edilizi. Gli incrementi di valore non potranno essere inferiori a quelli minimi previsti dalle presenti Linee Guida per cui la sanzione verrà applicata in questo caso comunque nella misura minima prevista per le varie tipologie di intervento. Non determinano comunque incremento di valore le opere elencate nell'atto di indirizzo della Commissione Provinciale *"Definizione dei criteri da applicare al fine della determinazione dell'aumento di valore degli immobili a seguito della realizzazione di opere in assenza di titolo edilizio"* del 27/10/2009 e s.m.i. per le quali si applica la sanzione minima. Quando pur trattandosi di interventi che indubbiamente aumentano il valore dell'immobile, (es. opere di urbanizzazione, piscine, ecc.), senza che sia possibile acquisire parametri di riferimento per determinare il valore delle opere, si procede con stima analitica determinando il costo di ripristino dell'opera realizzata. La sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive mentre è commisurata in proporzione all'incremento di valore nel caso di cui all'Art 17 comma 3 lett.c) della LR 23/04. La sanzione amministrativa si aggiunge al pagamento del contributo di costruzione nei casi previsti.

L'incremento di valore venale **IV** si determina come segue:

**Valore Venale ex ante:** Valore di Mercato x Superficie Convenzionale x Coefficiente Correttivo Tecnico.

**Valore Venale ex post:** Valore di Mercato x Superficie Convenzionale x Coefficiente Correttivo Tecnico.

**Incremento di Valore Venale = VV ex-post – VV ex-ante.**

#### 2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

L'art. 21, comma 2, della L.R. n. 23 del 2004, così come modificato dall'Art. 48 della L.R. n. 15 del 2013, stabilisce *"Ai fini del calcolo delle sanzioni pecuniarie connesse al valore venale di opere o di loro parti illecitamente eseguite, il Comune utilizza le quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, applicando la cifra espressa nel valore minimo"*.

Per ottenere il valore di mercato dell'immobile si dovrà pertanto fare riferimento ai dati dell'ultimo semestre disponibile al momento della determinazione della sanzione. Tali dati sono aggiornati semestralmente e distinti, per ogni Comune, in base all'ubicazione dell'immobile, alla destinazione d'uso, allo stato di conservazione e alla tipologia edilizia.

In riferimento alla tipologia edilizia occorre considerare il valore OMI corrispondente ad "Abitazioni civili".

#### a) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Per "superficie convenzionale" si intende la "superficie commerciale lorda", determinata secondo i criteri contenuti negli allegati "B" e "C" del D.P.R. 23.3.1998 n°138. A tal fine si potrà fare riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato mobiliare", sempre in rete all'indirizzo: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/manuali-e-guide> sezione Manuali e guide. Nel caso in cui siano stati realizzati incrementi di volume ai quali non corrisponda alcun aumento della superficie commerciale lorda (= superficie convenzionale vendibile), si distinguono due casi:

- se tali incrementi volumetrici sono tali da rendere abitabile o agibile un vano o una superficie sulla base delle norme urbanistiche vigenti, la corrispondente superficie commerciale lorda si considera come superficie convenzionale;
- se tali incrementi volumetrici non sono tali da ottenere nuovi vani o superfici abitabili o agibili, si considera come superficie convenzionale la superficie virtuale ottenuta dividendo l'incremento volumetrico abusivo per l'altezza finale del vano oggetto dell'abuso.

#### **b) DETERMINAZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE**

La determinazione dello stato di conservazione degli immobili si rende necessaria in quanto le tabelle dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari individuano valori relativi alle sole condizioni di conservazione "NORMALI". Quindi, determinare tale fattore di correzione risulta necessario per ricavare un valore OMI più corretto in relazione alle effettive condizioni di manutenzione. A tale scopo, si terrà conto dei seguenti elementi, se presenti, assegnando a ciascuno un punteggio a seconda di una valutazione, che potrà essere pessima, scadente, normale e buona:

- **strutture (murature, pilastri, solai)**
- **impianti (elettrico, idrico, igienico sanitario, antincendio ecc...)**
- **finiture (infissi, pavimenti, intonaci ecc..)**

La media dei valori assegnati, approssimata con media matematica, rappresenta lo stato di conservazione dell'immobile da stimare (pessima, scadente, normale e buona) e di conseguenza verranno applicati i seguenti correttivi:

Pessima = 0,7  
Scadente = 0,9  
Normale = 1,0  
Buona = 1,10

#### **c) DETERMINAZIONE DELLE CARATTERISTICHE PER TIPOLOGIA**

Il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima verrà determinato applicando i coefficienti tecnici riportati nelle tabelle al valore minimo riportato dall'Osservatorio. Tali coefficienti riguardano:

##### **Caratteristiche intrinseche:**

- altezza di piano;
- vetustà.

##### **Caratteristiche estrinseche:**

- Infrastrutture: presenza o meno delle opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione secondaria, sistema dei trasporti.

### **3. ALTRI CRITERI ESTIMATIVI**

L'incremento di valore potrà essere determinato attraverso un apposita perizia tecnica qualora, in ragione della specificità del caso, il valore determinato attraverso la stima sintetica come sopra sviluppata, non sia ritenuto congruo. In questo caso dovrà essere presentata al SUE una perizia firmata da un tecnico abilitato che attesti l'incremento di valore avvenuto, da sottoporre comunque all'accertamento del SUE. Questi potrà contestare la determinazione entro 30 gg dalla presentazione della Perizia ovvero riconoscerne la congruità. Allo stesso modo il SUE potrà in ogni caso richiedere al proponente, negli stessi tempi e per i casi specifici in cui non sia possibile assumere come congruo il valore determinato in base ai parametri fissati con la stima sintetica, una perizia a firma di un tecnico abilitato che dovrà in ogni caso essere da questo accertata.

## ALLEGATO "A"

### CALCOLO SANZIONE AI SENSI DELL'ART ..... DELLA LR 23/04

Pratica N. ....

Oggetto .....

Ubicazione .....

**VALORE VENALE ex ante** = valore di mercato \* superficie convenzionale \* coefficiente correttivo tecnico.  
**VALORE VENALE ex post** = valore di mercato \* superficie convenzionale \* coefficiente correttivo tecnico  
**AUMENTO DI VALORE VENALE = VV ex-post – VV ex-ante.**

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO (ex ante/ex post):

Superficie convenzionale ex ante .....mq Superficie convenzionale ex post .....

Periodo Sem.	Fascia di riferimento	Categoria di riferimento	Valore OMI "NORMALE" minimo
/	/	/	€. al mq. _____ /€/mq _____

#### DETERMINAZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE (ex ante/ex post):

	PUNTEGGIO	0,7	0,9	1,0	1,1
1	Strutture				
2	impianti				
3	finiture				
	<b>Totali</b>				
	<b>Media</b>				

Media coefficienti	Valore OMI	Valore OMI corretto (1)	
/	/	€/mq _____	€/mq _____

#### COEFFICIENTI CORRETTIVI PER TIPOLOGIA – ALTEZZA DI PIANO (ex ante/ex post):

ALTEZZA DI PIANO	COEFFICIENTE
Interrato	0,70
Seminterrato	0,75
Terreno	0,85
Rialzato	0,90
Primo	0,95
Intermedio	1,00
Ultimo	1,10
attico	1,20

Media coefficienti	Valore OMI (1)	Valore OMI corretto (2)	
/	/	€/mq _____	€/mq _____

#### COEFFICIENTI CORRETTIVI PER TIPOLOGIA – VETUSTA' (da oggi ex ante e ex post):

ETA' DELL'IMMOBILE	COEFFICIENTE
5 anni	1.00
10 anni	0,95
15 anni	0,90
20 anni	0,85
30 anni	0,80
40 anni	0,75



50 anni	0,70
oltre	0,60

Coefficiente	Valore OMI (3)	Valore OMI corretto (3)	
/	/	€/mq _____	€/mq _____

**COEFFICIENTI CORRETTIVI PER TIPOLOGIA – INFRASTRUTTURE (ex ante/ex post):**

INFRASTRUTTURE (opere di urbanizzazione, trasporti pubblici)	COEFFICIENTI
Completa presenza di infrastrutture	1
Parziale presenza di infrastrutture	0,8
Totale assenza di infrastrutture	0,7

Coefficiente	Valore OMI (4)	Valore OMI corretto (4)	
/	/	€/mq _____ _____	€/mq _____

**AUMENTO DI VALORE VENALE = VV ex-post – VV ex-ante**

**SANZIONE: \_ \***

\* L'importo della sanzione è pari all'incremento di valore venale x 2 nei casi di cui all'Artt 14 comma 2, 15 comma 2 , 16 comma 1 e 16bis comma 4 della LR 23/04

## ALLEGATO "B"

### CALCOLO SANZIONE AI SENSI DELL'ART. \_\_\_\_ DEL DPR 380/01 PER USO RESIDENZIALE

La seguente stima ha per oggetto l'adozione di criteri per determinare alcune sanzioni amministrative edilizie previste dal DPR 380/01 e s.m. **PER ABUSI EDILIZI REALIZZATI PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LR 23/04.**

#### 1. -DETERMINAZIONE DEL COSTO DI PRODUZIONE

Nel suddetto impianto normativo si prevede che la sanzione amministrativa in edilizia è commisurata all'incremento di valore dell' immobile conseguente alla realizzazione di abusi edilizi per:

1. opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi dell'Art 34 comma 2 e 2 bis del DPR 380/01;

In questo caso il calcolo della sanzione è commisurata al doppio del costo di produzione determinato ai sensi della legge 392/78. Per la residenza, tale costo è determinato secondo i parametri riportati nella tabella che segue attraverso la formula:

**Costo di produzione = costo base x coeff. correttivi**

**Sanzione = Costo di produzione x 2**

2. opere di ristrutturazione eseguite in assenza di permesso di costruire o in totale difformità ai sensi dell'Art 33 comma 2 del DPR 380/01. In questo caso la sanzione corrisponde al doppio dell'incremento di valore dell'immobile conseguente all'abuso determinato con i criteri di cui alla Legge 392/78. Per la residenza, tale costo è determinato secondo i riportati nella tabella che segue attraverso la formula:

**Incremento valore**

**Sanzione = incremento di valore x 2**

3. opere di cui all'Art 22 comma 1 e 2 eseguite in in assenza o in difformità dalla SCIA (art. 37 comma 1 del DPR 380/01). Per la determinazione del valore venale viene utilizzata la medesima tabella e la medesima formula:

**Incremento valore**

**Sanzione = incremento di valore x 2**

Nel caso in cui siano stati realizzati incrementi di volume ai quali non corrisponda alcun aumento della superficie commerciale lorda (= superficie convenzionale vendibile), si distinguono due casi:

- se tali incrementi volumetrici sono tali da rendere abitabile o agibile un vano o una superficie sulla base delle norme urbanistiche vigenti, la corrispondente superficie commerciale lorda si considera come superficie convenzionale;
- se tali incrementi volumetrici non sono tali da permettere sulla base delle norme urbanistiche vigenti di ottenere nuovi vani o superfici abitabili o agibili, si considera come superficie convenzionale, la superficie virtuale ottenuta dividendo l'incremento volumetrico abusivo per l'altezza finale del vano oggetto dell'abuso.

Per usi diversi dalla residenza e per opere eseguite con permesso annullato (art. 38 comma 1 del DPR 380/01) la determinazione dell'incremento di valore viene demandato alla Commissione provinciale.

#### 2 ALTRI CRITERI ESTIMATIVI

L'incremento di valore potrà essere determinato attraverso un apposita perizia tecnica qualora, in ragione della specificità del caso, il valore determinato attraverso la stima sintetica come sopra sviluppata, non sia ritenuto congruo. In questo caso dovrà essere presentata al SUE una perizia firmata da un tecnico abilitato che attesti l'incremento di valore avvenuto, da sottoporre comunque all'accertamento del SUE. Questi potrà contestare la determinazione entro 30 gg dalla presentazione della Perizia ovvero riconoscerne la congruità.

Allo stesso modo il SUE potrà richiedere al proponente, negli stessi tempi e per i casi specifici in cui non sia possibile assumere come congruo il valore determinato in base ai parametri fissati con la stima sintetica, una perizia a firma di tecnico abilitato che dovrà in ogni caso essere da questo accertata.

**CALCOLO DELLA SANZIONE PECUNIARIA AI SENSI DELL'ART. \_\_\_\_ \* DEL DPR 380/01 AD USO RESIDENZA**

Comune di \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n \_\_\_\_\_ proprietà \_\_\_\_\_  
**NCEU** FOGLIO \_\_\_\_\_ PARTICELLA \_\_\_\_\_ SUB \_\_\_\_\_

**A) SUPERFICIE CONVENZIONALE (AL NETTO DEI MURI E QUELLI INTERNI)**

ABITAZIONE OLTRE 70 MQ	MQ _____	X 1,00=	_____ MQ
ABITAZIONE TRA I 46 E I 70 MQ	MQ _____	X 1,10=	_____ MQ
ABITAZIONE INFERIORE A 46 MQ	MQ _____	X 1,20=	_____ MQ
AUTORIMESSA SINGOLA	MQ _____	X 0,50=	_____ MQ
POSTO MACCHINA COMUNE	MQ _____	X 0,20=	_____ MQ
BALCONI, TERRAZZE, CANTINE ED			
ALTRI ACCESSORI SIMILI	MQ _____	X 0,25=	_____ MQ
SUPERFICIE SCOPERTA ESCLUSIVA	MQ _____	X 0,15=	_____ MQ
VERDE CONDOMINIALE	MQ _____	X 0,10=	_____ MQ

**TOTALE SUP. CONVENZIONALE=\_\_\_\_\_MQ**

**COSTO BASE** (DM 18/12/1998)  
 (PER OPERE ULTIME ENTRO IL 1997)

**748,863 €/mq**

**NEI CASI PREVISTI: PER ABUSI REALIZZATI TRA IL 1998 E IL 2004 ADEGUAMENTO COSTO DI COSTRUZIONE (AGGIORNAMENTO CON INDICE ISTAT RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE DI FABBRICATI RESIDENZIALI). OSSIA IN PRESENZA DI DATA CERTA DELL'ABUSO, SANZIONE CALCOLATA FINO AL MOMENTO DELL'ABUSO, IN CASO CONTRARIO, SANZIONE CALCOLATA ALLA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA.**

**COEFFICIENTI CORRETTIVI**

**X TIPOLOGIA**

ABITAZIONE SIGNORILE (A/1)	_____	X 2,00=	_____ €/MQ
ABITAZIONE IN VILLINI (A/7)	_____	X 1,40=	_____ €/MQ
ABITAZIONE CIVILE (A/2)	_____	X 1,25=	_____ €/MQ
ABITAZIONE ECONOMICA (A/3)	_____	X 1,05=	_____ €/MQ
ABITAZIONE POPOLARE (A/4)	_____	X 1,00=	_____ €/MQ
ABITAZIONE ULTRA POPOLARE (A/5)	_____	X 0,80=	_____ €/MQ
ABITAZIONE RURALE (A/6)	_____	X 0,70=	_____ €/MQ

**X CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI**

COMUNI CON POPOLAZIONE > 10.000 ABITANTI	_____	X 0,90 =	_____ €/MQ
COMUNI CON POPOLAZIONE ≤ 10.000 ABITANTI	_____	X 0,80 =	_____ €/MQ

**X UBICAZIONE**

**- POPOLAZIONE SUPERIORE AI 20.000 ABITANTI**

1) ZONA AGRICOLA	_____	X 0,85=	_____ €/MQ
2) ZONA EDIFICATA PERIFERICA (ASP-AR)	_____	X 1,00=	_____ €/MQ
3) ZONA EDIFICATA COMPRESA TRA QUELLA PERIFERICA E IL CENTRO STORICO (AUC1)	_____	X 1,20=	_____ €/MQ
4) ZONA DI PREGIO PARTICOLARE NELLA ZONA EDIFICATA PERIFERICA O NELLA ZONA AGRICOLA	_____	X 1,20=	_____ €/MQ
5) CENTRO STORICO	_____	X 1,30=	_____ €/MQ

**- POPOLAZIONE NON SUPERIORE AI 20.000 ABITANTI**

1) ZONA AGRICOLA	_____	X 0,85=	_____ €/MQ
2) CENTRO EDIFICATO	_____	X 1,00=	_____ €/MQ
3) CENTRO STORICO	_____	X 1,10=	_____ €/MQ

**X PIANO**

SEMINTERRATO	_____	X 0,80=	_____ €/MQ
PIANO TERRA	_____	X 0,90=	_____ €/MQ
DAL PRIMO AL TERZO	_____	X 1,00=	_____ €/MQ
DAL QUARTO SENZA ASCENSORE	_____	X 0,95=	_____ €/MQ
DAL QUARTO CON ASCENSORE	_____	X 1,00=	_____ €/MQ
ATTICO SENZA ASCENSORE	_____	X 1,10=	_____ €/MQ
ATTICO CON ASCENSORE	_____	X 1,20=	_____ €/MQ

**X VETUSTA'**

DAL PRIMO A QUINTO ANNO	_____	X 1,00=	_____ €/MQ
DAL SESTO A VENTESIMO ANNO	(-1%/ANNO) = _____		_____ €/MQ

DAL VENUTUNESIMO AL CINQUANTESIMO ANNO (-0,50%/ANNO) = \_\_\_\_\_ €/MQ  
(anni decorrenti dalla data di determinazione della sanzione)

**X STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE**

STATO NORMALE	_____	X 1,00=	_____ €/MQ
STATO MEDIOCRE	_____	X 0,80=	_____ €/MQ
STATO SCADENTE	_____	X 0,60=	_____ €/MQ

**TOTALE COSTO DI PRODUZIONE (COSTO BASEx COEFF. CORRETTIVI) = \_\_\_\_\_ €/MQ**

**CALCOLO EQUO CANONE = COSTO DI PRODUZIONE X SUPERFICIE CONVENZIONALE**

\_\_\_\_\_ X \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ €

**SANZIONE €**

\*

- 1) Art 33 comma 2: Opere di ristrutturazione in assenza di permesso o in totale difformità
- 2) Art 34 comma 2 e 2 bis: Opere eseguite in parziale difformità = Costo produzione x 2.
- 3) Art 37 commi 1: Opere eseguite in assenza o difformità dalla SCIA

## ALLEGATO “C”

I valori e coefficienti riportati di seguito vengono presi a riferimento per determinare in via sintetica la stima del danno ambientale conseguente alla realizzazione di opere abusive sotto il profilo paesaggistico qualora ricorrano le condizioni riportate all'art. 167 comma 4 del D.Lgs 42/04. A tal proposito per accertare la sanabilità dell'opera abusiva viene preso a riferimento la circolare del Ministero per i beni e le attività culturali n.33 del 26/06/2009 e s.m. La medesima modalità, nei casi e limiti previsti, dovrà essere applicata alle istanze di accertamento di compatibilità, correlate ad istanze di “accertamento di conformità edilizia” (Art. 17 della LR 23/04), ovvero nei casi e nei limiti stabiliti dall'Art 70 della LR 24/17 (salvo le opere oggetto di condono, ancora da evadere, per le quali, nei casi previsti, la sanzione è commisurata in base al DM 26/09/97).

### CALCOLO DEL PROFITTO

Riguarda, di norma, le opere giudicate “compatibili” ai sensi dell'art. 13 delle presenti “linee guida”.

#### **A) Opere comportanti incrementi di superficie e/o volume nei casi ammessi**

Il valore di riferimento a metro quadro da utilizzare per il calcolo dell'indennità risarcitoria pecuniaria è dato dalla media dei valori max. e min. riportati nelle tabelle dell'Osservatorio dei Valori immobiliari del Territorio visionabili, decurtato il costo medio come di seguito indicato, dell'opera applicando parametri diversi in relazione alla fascia/zona di riferimento, alla destinazione, alla tipologia secondo la seguente formula:

$$S=(V_m - C_m) \times K_d \times K_u \times K_m \times K_z \times K_r \times P \times S_u$$

dove

S= Sanzione base

V<sub>m</sub>= Valore medio di mercato

C<sub>m</sub>= Costo medio di costruzione

K<sub>d</sub>= coefficiente di destinazione

K<sub>u</sub>=coefficiente di utilizzazione

K<sub>m</sub>=coefficiente di materiale

K<sub>z</sub>= coefficiente di zona

K<sub>r</sub>= coefficiente di riduzione

S<sub>u</sub>= superficie lorda abuso

P = stato patrimoniale del bene

**V<sub>m</sub>:** Le tabelle OMI da applicarsi sono quelle pubblicate al momento della presentazione dell'istanza dell'accertamento di illecito.

Gli interventi comportanti soli incrementi di volume sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per un'altezza virtuale di ml. 3,00 per l'edilizia residenziale, commerciale, direzionale, turistica e residenziale rurale e di ml. 5,00 per l'edilizia produttiva e per le attrezzature rurali in genere.

**C<sub>m</sub>:** il costo medio da applicarsi è quello standardizzato in ragione della tipologia e della superficie dell'opera

	<b>C<sub>m</sub> €/mq</b>
edificio di valore storico	800
edificio residenziale con tipologia a villa monofamiliare	750

edificio residenziale con tipologia pluri familiare, albergo	700
edificio commerciale	700
edificio direzionale	700
edificio ad uso pubblico esercizio o commercio al dettaglio o artigianale	600
edificio produttivo	400
capannone artigianale	350
magazzino ricovero attrezzi o mezzi agricoli	300
tettoia, box auto	200
area di parcheggio	50

$K_d$ : ristorante, bar, negozio = 1,2

abitazione, albergo = 1

ufficio, magazzino, laboratorio, attività di svago = 0,9

$K_u$ : utilizzazione personale = 1

Utilizzazione economica = 1,1

$K_m$ : muratura, cemento, legno = 1

acciaio, vetro, = 0,9

altro = 0,5

$K_z$ : area fluviale = 1

altro vincolo paesaggistico = 1,2

$K_r$ : nuova costruzione = 1

ristrutturazione = 0,8

$P$ : proprietà privata = 1

In diritto di superficie (area pubblica) = 0,70

$S_u$ : Superficie commerciale lorda", determinata secondo i criteri contenuti negli allegati "B" e "C" del D.P.R. 23.3.1998 n°138.

**L'importo minimo della sanzione non potrà essere inferiore in ogni caso ad € 1.000.**

### CALCOLO DEL DANNO

Riguarda, di norma, le opere giudicate "tollerate " ovvero compatibili con prescrizioni ai sensi dell'art. 13

#### **B) Opere comportanti incrementi di superficie e/o volume nei casi ammessi**

Per DANNO AMBIENTALE deve intendersi la distruzione, il deterioramento o le alterazioni causate all'ambiente in conseguenza delle opere eseguite.

Per VALUTAZIONE DEL DANNO deve intendersi il costo necessario per il ripristino dello stato dei luoghi.

I costi per eseguire la stima sono desunti dalle quotazioni della "Guida tariffaria delle opere e delle prestazioni delle categorie artigiane di Ravenna", edita dalla CNA e CONFARTIGIANATO di Ravenna ed in essere al momento della presentazione dell'istanza di parte o dell'accertamento di illecito.

**L'importo minimo della sanzione non potrà essere inferiore in ogni caso ad € 2.000.**

Nel caso di opere tollerate la sanzione corrisponderà, come previsto da legge, al maggiore tra il profitto conseguito e il danno arrecato.

Nel caso di intervento per il quale i criteri di stima sopra riportati siano ritenuti motivatamente non congrui, per la specificità del caso, il profitto conseguito e il danno arrecato potranno essere determinati attraverso una perizia tecnica presentata all'Ufficio competente a firma di tecnico abilitato. L'Ufficio potrà contestare

la determinazione entro 30 gg dalla presentazione della perizia ovvero riconoscerne la congruità. Allo stesso modo l'Ufficio competente potrà richiedere al proponente, negli stessi tempi e per i casi specifici in cui non sia possibile assumere come congruo il valore determinato in base ai parametri fissati, una perizia a firma di tecnico abilitato che dovrà in ogni caso essere da questo accertata.

## **OPERE SANZIONATE FORFETTARIAMENTE**

### **C) Opere non comportanti incrementi di superficie e/o volume.**

Per le opere di cui all'Art. 167, comma 4, lett. b) e c), la sanzione viene stimata forfettariamente.

Per le categorie che seguono sono pertanto applicate le seguenti sanzioni:

#### **1) INTERVENTI ORDINARIA/STRAORDINARIA MANUTENZIONE/DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE**

che hanno modificato l'aspetto esteriore degli edifici, manufatti o aree.

**La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 1.000**

#### **2) INTERVENTI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

che hanno modificato l'aspetto esteriore degli edifici, manufatti o aree

**La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 2.000**

#### **3) OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Rientrano in questa tipologia i depositi di materiali a cielo aperto, i piazzali, i parcheggi e le strade.

**La sanzione è determinata in via equitativa nella misura di:**

**€ 3.000 fino a 50 mq (compresi). Oltre 50 mq + 5 €/mq**

#### **4) OPERE DI URBANIZZAZIONE PUNTUALI**

Rientrano in questa tipologia corpi illuminanti, pali per la telefonia, colonnine tecnologiche, insegne di esercizio e cabine elettriche.

**La sanzione è determinata in via equitativa nella misura di:**

**€ 600 per colonnine tecnologiche e insegne di esercizio**

**€ 1.500 per cabine elettriche**

**€ 2.000 fino a 10 ml (compresi). Oltre 10 ml + 50 €/ml**

#### **5) MANUFATTI D'ARREDO E IMPIANTI**

Rientrano in questa tipologia le tettoie, gazebo, pergolati, recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni a verde, cartelli pubblicitari, installazione di pannelli solari o fotovoltaici a terra.

**La sanzione è determinata in via equitativa nella misura di:**

- **Fino a mq. 25 (compresi) € 1.000,00**
- **oltre a mq. 25 fino a 60 mq (compresi) € 1.500,00**
- **oltre i mq. 60 € 2.000,00 + 3 €/mq.**

#### **6) UTILIZZAZIONE DI MATERIALI O COLORI DIVERSI RISPETTO A QUELLI AUTORIZZATI**

Rientrano tra questa tipologia le modifiche apportate a manufatti precedentemente autorizzati sotto il profilo paesaggistico.

**La sanzione è determinata in via equitativa nella misura di:**

**€ 1.000 fino a 100 mq (compresi). Oltre 100 mq + 2 €/mq**

#### 7) ALTRE OPERE

rientrano in questa categoria gli scavi i riporti le vasche e le piscine.

- **fino a 15 mc. (compresi) € 1.000;**
- **oltre 15 mc. Fino a 100 mc. (compresi): € 1.000 + 2 €/mc. oltre i 15mc;**
- **oltre 100 mc.: € 3.000 + 3 €/mc. oltre i 100mc.**

8) Eventuali altri casi non esplicitamente previsti negli articoli precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi, salva comunque la possibilità di presentare specifica perizia, secondo le modalità e al ricorrere delle condizioni sopra indicate.