



SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

REGOLAMENTO EDILIZIO UNIFICATO

ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001, dell'art. 106 della L.R. 65/2014 e del D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R/2018

Intesa Stato-Regioni del 20.10.2016
Delibera Giunta Regionale 21.05.2018 n. 524

Approvato con delibera del Consiglio comunale 05.11.2019 n. 94
Modificato con delibera del Consiglio comunale 30.07.2021 n. 64
Modificato con delibera del Consiglio comunale 29.07.2025 n.86

APPENDICE 3

Criteri per la determinazione e corresponsione delle sanzioni edilizie

SOMMARIO

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 Oggetto della disciplina

ART. 2 Modalità di applicazione delle sanzioni

CAPO II - SANZIONI DI CUI ALLA LR 65/14 E AL DPR 380/2001

ART. 3 Ambito di applicazione3

CAPO III - SANZIONI DETERMINATE IN RAGIONE DELL'AMENTO DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

ART. 4 Modalità per la determinazione del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive4

ART: 4-bis Casi che non comportano incremento di valore venale.....5

ART. 5 Metodo di calcolo dell'aumento del valore venale5

ART. 6 Parametri utilizzati per la determinazione del valore venale5

ART. 6-bis Determinazione del valore dell'immobile precedente all'abuso.....8

ART. 7 Modalità di determinazione della sanzione8

ART. 8 Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (art. 196 della L.R. 65/2014 e art. 31 del DPR 380/2001).....8

ART. 9 Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Scia su immobili vincolati (art. 200 L.R. 65/2014)9

ART. 10 Mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie realizzati in assenza o in difformità dalla Scia (art. 202 della L.R. 65/2014)9

ART. 11 Progetti relativi a interventi che riguardano le coperture di edifici di nuova costruzione oppure di edifici esistenti (art. 141 c. 14 L.R. 65/2014)10

ART. 12 Mancata presentazione dell'attestazione di agibilità delle unità immobiliari (art. 149 L.R. 65/2014)10

CAPO IV - SANZIONI CONSEGUENTI AD ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

ART. 13 Modalità di determinazione della sanzione dovuta per il rilascio dell'attestazione di conformità10

CAPO V - SANZIONI FORFETTARIE PER VIOLAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

ART. 14 Modalità di determinazione della sanzione11

CAPO VI - SANZIONI PECUNIARIE DI CUI AL D.LGS. 42/04

ART. 15 Ambito di applicazione11

ART. 16 Modalità di determinazione della sanzione11

ART. 17 Applicazione delle sanzioni alla violazione delle norme paesaggistiche12

ART. 18 Metodo di calcolo del profitto conseguito12

ART. 19 Costo delle opere eseguite12

ART. 20 Coefficiente di riduzione in relazione alla vetustà dell'abuso	12
CAPO VII - DISPOSIZIONI PROCEDURALI	
ART. 21 Modalità di contestazione	12
ART. 22 Rateizzazione delle sanzioni pecuniarie	13
 D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138: Allegato B	 12
D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138: Allegato C	13

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 OGGETTO DELLA DISCIPLINA

1. Di seguito sono disciplinate le modalità di applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie comminabili nell'ambito della vigilanza dell'attività urbanistico-edilizia, in tutti i casi in cui le norme vigenti demandano al comune la determinazione, secondo criteri predefiniti e/o all'interno di un prefissato *range*, dell'importo da pagare.
2. Per tutti i casi in cui l'importo delle sanzioni è univocamente determinato dalla normativa vigente (D.P.R. 380/2001, D.Lgs. 42/2004, L.R. 65/2014, R.E.) a essa integralmente si rimanda.
3. Per la determinazione delle sanzioni suddette sono stabiliti di seguito criteri oggettivi ed univoci, che rispondano a principi di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione.

ART. 2 MODALITA' DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI

1. Le sanzioni cui quest'Appendice fa riferimento si applicano per ogni singola unità immobiliare e relative pertinenze.
2. Nel caso in cui venga accertata una pluralità di abusi realizzati, anche in periodi temporali diversi, nella stessa unità immobiliare (come risultante a seguito degli abusi medesimi) si applica la sanzione di entità maggiore prevista per l'intervento complessivamente considerato.
3. Nel caso in cui venga accertata la realizzazione, in fase di costruzione ed in esecuzione di un unico progetto, di una pluralità di opere abusive, anche diversamente qualificabili se singolarmente considerate, l'intervento sarà considerato unitariamente come eseguito in difformità dal titolo abilitativo, con conseguente applicazione della sanzione prevista per tale fattispecie.

CAPO II - SANZIONI DI CUI ALLA LR 65/14 E AL DPR 380/2001

ART. 3 AMBITO DI APPLICAZIONE

1. I presenti criteri sono applicabili alle sanzioni di cui al D.P.R. 380/2001, L.R. 65/2014, R.E. e alle fattispecie di seguito elencate:

LR 65/14	DPR 380/01	Fattispecie sanzionata	Sanzione
art. 196 c.4- <i>bis</i>	art. 31 c. 4- <i>bis</i>	Inottemperanza all'ordine di demolizione per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o in aviazione essenziale	Il comune, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000,00 euro e 20.000,00 euro.
art. 199 c. 2	art. 33 c. 2	Impossibilità di ripristino dello stato dei luoghi in caso di interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali	Il comune irroga una sanzione pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere.
art. 199 c. 3	art. 33 c. 3	Sanzione accessoria alla restituzione in pristino nel caso di opere di ristrutturazione edilizia eseguite in assenza di titolo, in totale difformità o con variazione essenziale su immobili vincolati dalla parte II del Codice che incidano sui beni oggetto di tutela	Il comune irroga ordina la restituzione in pristino ed irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.033,00 a euro 10.329,00.

LR 65/14	DPR 380/01	Fattispecie sanzionata	Sanzione
art. 200 c.1	art. 37 c. 1	Interventi di cui all'art. 135 c. 2 lettere a), b), c), e), e-ter), g), h) ed i) e di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 135, c. 2, lett. d) (nel caso in cui non ricorrano le condizioni di cui all'art. 10, c. 1, lett. c) del DPR 380/01) eseguiti in assenza di SCIA	L'esecuzione degli interventi indicati comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere e comunque in misura non inferiore a euro 1.000,00.
art. 200 c. 5		Opere realizzate in assenza o difformità di SCIA su immobili vincolati che incidano sui beni oggetto di tutela	L'autorità competente alla tutela del vincolo irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.033,00 a euro 20.670,00.
art. 201 c. 2	art. 37 c. 2	Impossibilità di demolizione o rimozione in caso di edilizia libera difformi dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni urbanistico-edilizie	Il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere e comunque in misura non inferiore a euro 1.000,00.
art. 202 c. 1, lett. a)		Interventi di cambio di destinazione d'uso, compatibile con la disciplina delle funzioni, eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA	Il comune applica una sanzione da euro 300,00 a euro 1.200,00 oltre al doppio del contributo di costruzione dovuto.
art. 202 c. 1, lett. c)		Utilizzazione di terreni inedificati difforme rispetto alla disciplina delle funzioni	Il comune applica una sanzione da euro 600,00 a euro 3.600,00
art. 206 c. 2	art. 34 c. 2	Impossibilità di demolizione senza pregiudizio della parte conforme di opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire	Il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere e comunque in misura non inferiore a euro 1.000,00.
art. 206 c. 3		Impossibilità di demolizione senza pregiudizio della parte conforme di opere eseguite in parziale difformità dalla SCIA nei casi di cui all'art. 206 c. 3 della LR 65/14	Il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere e comunque in misura non inferiore a euro 1.000,00.

CAPO III - SANZIONI DETERMINATE IN RAGIONE DELL'AMENTO DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

ART. 4 MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

1. In tutti i casi in cui la legge faccia riferimento all'applicazione di una sanzione pecuniaria rapportata all'incremento di valore venale dell'immobile (o ad un suo moltiplicatore) conseguente alla realizzazione delle opere, occorre fare riferimento alle modalità di calcolo di seguito indicate, ad eccezione dei casi di cui all'art. 31 comma 5, art. 33 e art. 38 del D.P.R. 380/2001.
2. Per la determinazione del valore venale dell'immobile si utilizza una procedura di calcolo che fa riferimento ai parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI gestito in base al D.Lgs. 300/1999 dall'Agenzia del Territorio) ed ai connessi servizi estimativi, reperibili in via telematica sul relativo sito internet dell'Agenzia del Territorio e costantemente aggiornati.
3. L'utilizzazione dei valori contenuti nell'OMI deve intendersi come criterio ordinario di stima applicabile ad immobili definibili anch'essi come ordinari. Nei casi specifici che esulino dalla suddetta ordinarietà possono essere applicati, su iniziativa dell'Ufficio Tecnico Comunale, criteri diversi, derivanti dalla redazione di una puntuale e dettagliata perizia di stima, finalizzata a stabilire l'effettivo incremento del valore di mercato dell'immobile oggetto di sanzione.

ART. 4-bis CASI CHE NON COMPORTANO INCREMENTO DI VALORE VENALE

1. Si considera escluso l'incremento di valore, e pertanto *non* si applicano le modalità di calcolo di cui all'art. 5 e ss. della presente Appendice, gli interventi edilizi che non determinano *nessuna* delle seguenti condizioni:
 - aumento di Superficie Edificabile/edificata di qualsiasi tipo (anche a seguito di inserimento di collegamento fisso)
 - cambio della destinazione d'uso
 - aumento del numero di unità immobiliari
 - insieme sistematico di opere sull'intera unità immobiliare
 - aumento del numero di vani a destinazione principale
 - cambio di utilizzo di vani da destinazione secondaria a destinazione principale
 - rifacimento complessivo degli impianti
 - miglioramento/adeguamento sismico, con esclusione degli interventi locali
 - mancata realizzazione di interventi previsti nel titolo.

ART. 5 METODO DI CALCOLO DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE

1. L'incremento del valore venale viene determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile nello stato attuale (dopo l'intervento) ed il valore venale dell'immobile precedente all'abuso (prima dell'intervento), entrambi riferiti alla data di accertamento dell'abuso:

$$\mathbf{AVV = Vv2 - Vv1.}$$

Fatti salvi i casi in cui non si ravvisa incremento di valore venale indicati all'articolo 4, qualora non sia possibile utilizzare la metodologia di cui al presente articolo e seguenti ma si ravvisi comunque un incremento di valore, ancorchè difficilmente quantificabile, l'incremento del valore venale dovrà essere calcolato in conformità al comma 3 del sopra citato articolo 4; fanno eccezione casi specifici relativi a mancata indicazione del valore di mercato (es. opere di urbanizzazione, infrastrutture e impianti pubbliche/i, ecc.) per cui sarà applicata la sanzione minima edittale.

ART. 6 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE NELLO STATO ATTUALE - Vv2

1. Il valore venale dell'immobile nello stato attuale (dopo l'intervento) (**Vv2**) è dato dal prodotto tra il valore unitario di riferimento (**Vur**) dell'immobile (a seguito della realizzazione delle opere abusive) per la superficie convenzionale attuale (**Sca**), il coefficiente di rettifica (**Cr**), il coefficiente di manutenzione (**Cm**) ed il coefficiente di abbattimento (**Ca**), così come di seguito definiti, secondo la seguente formula:

$$\mathbf{Vv2 = (Vur \times Sca \times Cr \times Cm \times Ca)}$$

2. VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO - **Vur**

Il valore unitario di riferimento (**Vur**) è espresso in €/mq di superficie individuato dall'Agenzia del Territorio sulla base dei parametri individuati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) ed è riferito alla data attuale. I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet <http://www.agenziaterritorio.it>. Il valore da utilizzare è pari alla media tra il massimo ed il minimo della fascia di riferimento (**Vmm**), fatta salva una diversa risoluzione in relazione a particolari caratteristiche dell'immobile che dovrà essere adeguatamente motivata e documentata, rettificato con i coefficienti correttivi (**Cp**, **Cv**) di seguito indicati, secondo la seguente formula:

$$\mathbf{Vur = Vmm \text{ (fonte O.M.I.)} \times Cp \times Cv.}$$

3. COEFFICIENTE DI PIANO - **Cp**

Il coefficiente di piano (**Cp**) è legato alla localizzazione dell'unità immobiliare rispetto al piano stradale, secondo la tabella di seguito riportata:

Piano	Coefficiente (CON ascensore)	Coefficiente (<u>SENZA</u> ascensore)
Piano seminterrato	0.75	0.75
Piano terra	0.85	0.85
Piano rialzato	0.90	0.90
Piano primo	0.92	0.90
Piano secondo	0.98	0.83
Piano terzo e superiori	1.09	0.77
Ultimo piano/attico	1.20	0.75

4. COEFFICIENTE DI VETUSTA' - **Cv**

Il coefficiente di vetustà (**Cv**) è legato alla vetustà dell'immobile, per cui si applica un coefficiente di degrado stabilito nel modo seguente per la riduzione del valore in rapporto all'anno di realizzazione dell'immobile:

- 1,00 per i primi 10 (dieci) anni
- dall'11° al 25° anno: pari a 1,00 a cui dovrà essere sottratto il prodotto di 0,01 per ogni anno dei successivi quindici anni ($=1-[0,01 \times \text{numero anni da 11 a 25}]$);
- oltre il 26° anno: pari al coefficiente quantificato alla precedente lett. b) a cui dovrà essere sottratto il prodotto di 0,005 per ogni anno degli ulteriori trenta anni ($=1-[0,01 \times 25] - [0,005 \times \text{numero anni 26 a max 55}]$).

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

5. SUPERFICIE CONVENZIONALE - **Sca**

È la superficie geometrica netta dell'immobile nella configurazione attuale (i valori di mercato sono invece riferiti alla superficie lorda, ma considerato che se ne assume il valore medio, si possono ragionevolmente approssimare a valori relativi alla superficie netta). Al calcolo della superficie convenzionale si applicano i criteri indicati negli allegati B e C del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, di seguito riportati. Nel caso in cui i lavori abusivi abbiano determinato la realizzazione di incrementi volumetrici, ai quali non corrisponda alcun aumento delle superfici di calpestio, né modifica delle caratteristiche d'utilizzo dei vani (tali ad esempio da rendere il vano stesso abitabile o agibile), la superficie convenzionale verrà calcolata virtualmente dividendo l'incremento volumetrico abusivamente creato per l'altezza virtuale di 3 m per gli immobili residenziali e di 3,50 m per gli immobili aventi destinazione diversa dal residenziale.

6. COEFFICIENTE DI RETTIFICA - **Cr**

Il coefficiente di rettifica (**Cr**) è applicato in ragione del tipo di intervento realizzato secondo quanto indicato nella seguente tabella:

Intervento edilizio (per come individuato dalla L.R. 65/2014)	Coefficiente
--	---------------------

Nuova edificazione, addizioni volumetriche	1.00
Ogni opera che comporti un aumento di superficie e/o volume per la parte in aumento	1.00
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva e sostituzione edilizia	1.50
Ristrutturazione edilizia conservativa	1.25
Interventi per il superamento delle barriere architettoniche	1.10
Mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere	1.30
Restauro e risanamento conservativo	1.10
Manutenzione straordinaria	1.05
Opere varie (reinterro e scavo, demolizione, occupazione di suolo per esposizione ecc.)	1.05

7. COEFFICIENTE DI MANUTENZIONE – **Cm**

Il coefficiente di manutenzione è legato stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, per il quale si applicano i seguenti coefficienti, sulla base delle definizioni di seguito riportate:

- a) Stato di manutenzione NORMALE: 1,00
- b) Stato di manutenzione MEDIOCRE: 0,80
- c) Stato di manutenzione SCADENTE: 0,60

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

- a) infissi;
- b) pareti e soffitti;
- c) impianto elettrico;
- d) pavimenti;
- e) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- f) impianto di riscaldamento;
- g) impianto di condizionamento;

inoltre si tiene conto dei seguenti elementi comuni:

- h) ascensore, scale, accessi;
- i) facciata, coperture e parti comuni in genere;
- j) impianto fognario.

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 oggetto di valutazione.

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 oggetto di valutazione.

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.

Tutte le informazioni inerenti lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e delle sue parti comuni dovranno essere dettagliatamente documentato in specifico paragrafo all'interno della Perizia di stima asseverata in argomento, nel quale dovrà altresì essere analizzato lo stato di manutenzione degli elementi sopra elencati, supportato da riprese fotografiche.

8. COEFFICIENTE DI ABBATTIMENTO – **Ca**

Il Coefficiente di abbattimento (**Ca**) costituisce un parametro decrescente in relazione all'anno di realizzazione delle opere abusive, come di seguito specificato:

- a) POST 1985: 1,00
- b) PRIMA DEL 1985 MA DOPO IL 1977: 0,95
- c) PRIMA DEL 1977 MA DOPO IL 1967: 0,90
- d) ANTE 1967: 0,85

ART. 6-bis DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PRECEDENTE ALL'ABUSO

1. Il valore venale dell'immobile precedente all'abuso (prima dell'intervento) (**Vv1**) è dato dal prodotto del tra il valore unitario di riferimento (**Vur**) dell'immobile per la superficie convenzionale precedente (**Scp**), secondo la seguente formula: **Vv1 = (Vur x Scp)**
2. Per il valore unitario di riferimento (**Vur**) si faccia riferimento alla definizione di cui all'art. 6 comma 2 della presente appendice.
3. SUPERFICIE CONVENZIONALE PRECEDENTE- **Scp**
4. È la superficie geometrica netta dell'immobile nella configurazione precedente ai lavori abusivi (i valori di mercato sono invece riferiti alla superficie lorda, ma considerato che se ne assume il valore medio, si possono ragionevolmente approssimare a valori relativi alla superficie netta). Al calcolo della superficie convenzionale si applicano i criteri indicati negli allegati B e C del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, di seguito riportati.

CAPO III - SANZIONI DETERMINATE TRA UN MINIMO E UN MASSIMO

ART. 7 MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE

1. Le sanzioni forfetarie, come previste dalla L.R. 65/2014 e dal D.P.R. 380/2001, sono determinate in base all'incremento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'abuso, calcolato con le modalità di cui al precedente art. 5.

ART. 8 INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI (art. 196 della L.R. 65/2014 e art. 31 del DPR 380/2001)

1. In tutti i casi di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazione essenziale trovano applicazione le sanzioni ripristinatorie di cui all'art. 196 della L.R. 65/2014 ed all'art. 31 del D.P.R. 380/2001.
2. Nel caso in cui alla scadenza del termine assegnato con ordinanza, in applicazione dei disposti di cui ai sopra citati articoli, non si sia provveduto alla demolizione delle opere abusive ed alla rimessa in pristino dello stato originario dei luoghi, il comune irroga, ai sensi dell'art. 196 c. 4 bis della L.R. 65/2014, una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra € 2.000,00 e € 20.000,00.
3. In caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui all'art. 193 c.2 della L.R. 65/2014, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato la sanzione è irrogata nella misura massima.
4. Per incrementi di valore venale fino a € 10.000,00, la sanzione è dovuta nella misura minima pari a € 2.000,00.
5. Per incrementi di valore venale pari o superiori a € 100.000,00, la sanzione è dovuta nella misura massima, pari a € 20.000,00.

6. Per entità intermedie la sanzione si determina mediante interpolazione lineare.
7. In tutti i casi in cui non sia determinabile un incremento del valore venale ai sensi del successivo art. 5 la sanzione è dovuta nella misura minima pari a € 2.000,00.

ART. 9 INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DALLA SCIA SU IMMOBILI VINCOLATI (art. 200 L.R. 65/2014)

1. In tutti i casi in cui in assenza o in difformità dalla SCIA su immobili vincolati, da leggi statali, regionali e/o urbanistiche, vengano eseguiti interventi che incidano sui beni oggetto di tutela il comune, se competente alla tutela del vincolo, irroga, ai sensi dell'art. 200 c. 5 della L.R. 65/2014, una sanzione pecuniaria da € 1.033,00 a € 20.670,00.
2. Come già indicato, la sanzione è determinata in ragione dell'incremento del valore venale dell'immobile (VdM di cui al precedente art. 5) che nel caso di specie è parametrato in ragione del grado di alterazione prodotta sul bene vincolato mediante l'applicazione di un coefficiente correttivo (incremento = $VdM \times Coeff$). Detto coefficiente ha valore:
 - a) 1.00 nel caso di alterazione limitata/localizzata del bene tutelato;
 - b) 1.25 nel caso di alterazione parziale del bene tutelato;
 - c) 1.50 nel caso di alterazione complessiva del bene tutelato.
3. Per incrementi di valore venale fino a € 10.000,00, la sanzione è dovuta nella misura minima pari a € 1.033,00.
4. Per incrementi di valore venale pari o superiori a € 100.000,00, la sanzione è dovuta nella misura massima, pari a € 20.670,00.
5. Per entità intermedie la sanzione si determina mediante interpolazione lineare.
6. In tutti i casi in cui non sia determinabile un incremento del valore venale ai sensi dell'art. 5 la sanzione è dovuta nella misura minima pari a € 1.033,00.
7. E' fatta comunque salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti e la possibilità di ordinare la rimessa in pristino dell'immobile.

ART. 10 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE EDILIZIE REALIZZATI IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DALLA SCIA (art. 202 della L.R. 65/2014)

1. Ai mutamenti di destinazione d'uso senza opere compatibili con la disciplina delle funzioni eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA si applica, ai sensi dell'art. 202 c. 1 lett. a) della L.R. 65/2014, una sanzione da € 300,00 a € 1.200,00, oltre al doppio del contributo di costruzione.
2. In particolare (mutuando i criteri di calcolo da quanto previsto dall'art 202 c. 1 lett. a) della L.R. 65/2014 con un abbattimento degli importi previsti legato alla compatibilità dell'uso con la disciplina delle funzioni) la sanzione è così determinata:
 - a) € 12,00/mq di superficie utile lorda per gli immobili con utilizzazione finale residenziale ed € 1,2/mq di superficie utile lorda, limitatamente all'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del proprietario; oltre, in entrambi i casi, al pagamento del doppio del contributo massimo previsto dalle tabelle di cui all'art. 184 della L.R. 65/2014 per mutamenti di destinazione d'uso a fini residenziali;
 - b) € 12,00/mq di superficie utile lorda per gli immobili con utilizzazione finale commerciale, direzionale o turistico-ricettiva;
 - c) € 3/mq di superficie utile lorda per gli immobili con utilizzazione finale industriale o artigianale;
 - d) € 0,6/mq di superficie utile lorda per gli immobili con utilizzazione finale agricola.

3. Nel caso di utilizzazione di terreni ineditati difforme dalle disposizioni contenute nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni si applica, ai sensi dell'art. 202 c. 1 lett. c), una sanzione da € 600,00 a € 3.600,00, così determinata:
 - a) fino a 500 mq di terreno la sanzione è dovuta nella misura minima, pari a € 600,00;
 - b) oltre i 3.000 mq di terreno la sanzione è dovuta nella misura massima, pari a € 3.600,00;
 - c) per estensioni intermedie la sanzione è determinata mediante interpolazione lineare.

ART. 11 PROGETTI RELATIVI AD INTERVENTI CHE RIGUARDANO LE COPERTURE DI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE OPPURE DI EDIFICI ESISTENTI (art. 141 c. 14 L.R. 65/2014)

1. In sede di presentazione di CILA, la mancata previsione nei progetti relativi ad interventi che riguardano le coperture di edifici, sia di nuova costruzione che esistenti, dell'applicazione di idonee misure preventive e protettive che consentano l'accesso, il transito e l'esecuzione di lavori in quota in condizioni di sicurezza, comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria, ai sensi dell'art. 141 c. 14 della L.R. 65/2014, da € 516,00 a € 1.000,00.
2. L'entità della sanzione è determinata in ragione dell'altezza dell'edificio:
 - a) per edifici aventi altezza in gronda inferiore o uguale a 3 m di altezza, € 516,00;
 - b) per edifici aventi altezza in gronda superiore a 3 m, € 1.000,00.

ART. 12 MANCATA PRESENTAZIONE DELL'ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' DELLE UNITA' IMMOBILIARI (art. 149 L.R. 65/2014)

1. La mancata presentazione, entro il termine di 15 giorni dall'ultimazione dei lavori, dell'attestazione asseverata di agibilità nei casi previsti dall'art. 149 c. 2 della LR 65/14, comporta l'applicazione, ai sensi dell'art. 149 c. della citata L.R., di una sanzione amministrativa pecuniaria da € 100,00 a € 500,00.
2. In tutti i casi di interventi eseguiti su immobile aventi destinazione d'uso residenziale la sanzione è applicata nella misura minima pari a € 100,00.
3. In tutti i casi di interventi eseguiti su immobili aventi destinazione d'uso diversa dal residenziale la sanzione è quantificata in misura massima pari a € 500,00.

CAPO IV - SANZIONI CONSEGUENTI AD ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

ART. 13 MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE DOVUTA PER IL RILASCIO DELL'ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

1. Le sanzioni dovute per il rilascio dell'attestazione di conformità sono quelle indicate agli artt. 36 e 36-bis del D.P.R. 380/2001.
2. Nei casi di cui all'art. 36-bis c. 5 lett. b), all'esito della quantificazione dell'incremento di valore venale, calcolato secondo le procedure di cui al Capo III della presente Appendice, ai fini di un'equa e proporzionale applicazione di quanto dovuto, le sanzioni sono calcolate secondo le seguenti modalità:
 - a) nei casi che non comportino incremento di valore venale di cui all'art. 4 bis della presente Appendice, sarà applicata la sanzione minima edittale.
 - b) nei casi in cui il doppio dell'incremento di valore venale sia quantificabile in una cifra uguale o superiore €. 50.000,00 sarà applicata la sanzione massima edittale.

- c) nei casi in cui il doppio dell'incremento di valore venale sia una cifra intermedia rispetto ai valori sopra richiamati (€ 0,01 ÷ € 49.999,99), si procederà per interpolazione lineare tra il minimo ed il massimo edittale.

CAPO V - SANZIONI FORFETTARIE PER VIOLAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

ART. 14 MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE

1. In tutti i casi di violazioni al regolamento edilizio comunale, che non siano sanzionate dallo stesso o da leggi nazionali e/o regionali, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 100,00 a un massimo di € 600,00.
2. Ove con specifica deliberazione di giunta comunale, all'interno del limite edittale minimo e massimo della sanzione prevista, non sia stabilito un importo diverso del pagamento in deroga all'art. 16 c. 1 della legge 689/1991, si applica la citata disposizione.
3. Ove se ne ravvisi la necessità, con il provvedimento di irrogazione della sanzione di cui sopra, il comune può intimare che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni violate entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'accertamento della mancata ottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito dal provvedimento comporta l'applicazione di un'ulteriore sanzione pecuniaria ai sensi del precedente comma.

CAPO VI - SANZIONI PECUNIARIE DI CUI AL D.LGS. 42/04

ART. 15 AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Fermo restando che per le opere eseguite in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa, la sanzione amministrativa da irrogarsi è sempre in via prioritaria quella demolitoria, la sanzione pecuniaria può essere irrogata unicamente nei casi di sanatoria paesaggistica consentiti dalla legge. Nei casi suddetti il presente testo definisce le modalità di calcolo della sanzione dovuta in relazione all'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi realizzati in assenza o in difformità dell'autorizzazione paesaggistica, nei casi specificatamente previsti dagli artt. 167 e 184 del D.Lgs. 42/2004.
2. Nei limiti previsti dall'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 l'applicazione della sanzione e il rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica è possibile previa espressione di parere favorevole da parte della Soprintendenza in merito alla compatibilità delle opere con la tutela del vincolo e sulla determinazione del danno ambientale.

ART. 16 MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE

1. Ai sensi dell'art. 167 c. 5 del D.Lgs. 42/2004, 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, determinato previa perizia di stima.
2. La perizia di stima di cui al comma precedente è redatta, in conformità a quanto indicato nei seguenti artt. 17 e 18, ed asseverata da tecnico abilitato individuato dal trasgressore ed è sottoposta al controllo del comune.

ART. 17 APPLICAZIONE DELLE SANZIONI ALLA VIOLAZIONE DELLE NORME PAESAGGISTICHE

1. Il rilascio dell'accertamento di compatibilità presuppone, in ragione del parere favorevole espresso dalla Soprintendenza, che le opere siano ritenute compatibili con la tutela del vincolo e non abbiano, pertanto, determinato danno ambientale. In tale caso verrà irrogata una sanzione pecuniaria pari al solo profitto conseguito (ritenuto che il giudizio di compatibilità ambientale comporti una valutazione positiva di inserimento e di sostenibilità dell'opera nel contesto paesaggistico-ambientale nel quale è inserita).
2. Nell'ipotesi di particolari tipologie di interventi abusivi per i quali non sia possibile determinare l'importo della sanzione ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004, la sanzione non potrà essere comunque applicata in misura inferiore a € 1.000,00.

ART. 18 METODO DI CALCOLO DEL PROFITTO CONSEGUITO

1. Il profitto conseguito (P) viene definito come la differenza tra l'incremento del valore venale dell'immobile a seguito delle opere eseguite (Vv2-Vv1 di cui all'art. 5) e il costo delle opere eseguite (Coe). La stima è poi parametrata in base alla vetustà (Va) dell'opera abusiva.
2. Il metodo di calcolo è sintetizzato dalla seguente formula estimativa: **$P = (Vv2 - Coe) * Va$**

ART. 19 COSTO DELLE OPERE ESEGUITE

1. Il costo delle opere eseguite (Coe) è pari al costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali determinato ai sensi dell'art. 185 della L.R. 65/2014 e annualmente aggiornato in base ai valori ISTAT.
2. Il costo delle opere eseguite per gli immobili ad uso diverso dalla residenza è calcolato su perizia di stima delle stesse redatta ed asseverata da tecnico abilitato individuato dal trasgressore e sottoposta al controllo del comune.

ART. 20 COEFFICIENTE DI RIDUZIONE IN RELAZIONE ALLA VETUSTA' DELL'ABUSO

1. In relazione alla vetustà dell'abuso si applica un coefficiente di riduzione progressivo pari all'1% a partire dal sesto anno per i primi 5 anni ed allo 0,50% per gli ulteriori anni per ogni anno decorrente dall'anno successivo a quello di realizzazione dell'abuso, per come di seguito esemplificato:
 - a) 100% per i primi 5 anni;
 - b) 100% - 1% per anno, per ulteriori 5 anni dopo i primi 5 (max 0,95);
 - c) 95% - 0,50% per gli ulteriori anni (max 0,50)
2. La riduzione non potrà comunque superare il 50%.

CAPO VII - DISPOSIZIONI PROCEDURALI

ART. 21 MODALITA' DI CONTESTAZIONE

1. La violazione delle norme urbanistico-edilizie è accertata d'ufficio a seguito dell'esame dei documenti agli atti o di specifico sopralluogo della Polizia Municipale.
2. L'avvenuto accertamento della violazione riscontrata e dell'importo della sanzione relativa è effettuato:

- a) nei casi in cui l'importo della sanzione è predeterminato in misura fissa, tramite comunicazione di avvio della procedura sanzionatoria a mezzo posta (certificata o raccomandata con ricevuta di ritorno);
 - b) nei casi in cui è necessario procedere, ai sensi del presente testo, a quantificare l'importo della sanzione tramite determinazione del dirigente competente, che tiene luogo della comunicazione di avvio della procedura sanzionatoria, da trasmettere all'interessato a mezzo posta (certificata o raccomandata con ricevuta di ritorno).
3. Entro il termine di trenta giorni dal ricevimento della comunicazione o dell'atto di cui al precedente comma, gli interessati possono far pervenire al Dirigente competente scritti difensivi e documenti e possono chiedere di essere sentiti.
4. Qualora siano stati presentati scritti difensivi e sentiti gli interessati che ne abbiano fatto richiesta, il dirigente competente:
- a) nel caso in cui ritenga fondato l'accertamento, ingiunge il pagamento della somma dovuta quale sanzione, unitamente alle spese, con ordinanza;
 - b) nel caso in cui non ritenga fondato l'accertamento o sussistano elementi che non consentano l'applicazione della sanzione emette ordinanza motivata di archiviazione.
5. L'ordinanza ingiunzione di cui al comma precedente costituisce, in caso di mancato pagamento entro il termine fissato, titolo esecutivo per la riscossione coattiva:
- a) con la procedura di cui alla legge n. 689/1981, in tutti i casi di violazione del R.E. e di violazioni di carattere "procedurale" (mancato pagamento oneri concessori, mancata presentazione CILA ecc.);
 - b) nelle forme di cui alle disposizioni del Regio Decreto n. 639/1910 in tutti i casi di violazioni edilizie (mancata presentazione SCIA, sanzioni alternative alla demolizione ecc.).

ART. 22 RATEIZZAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE

- a) Il trasgressore può richiedere la rateizzazione delle sanzioni amministrative fino alla fase precedente l'immissione a ruolo, nel rispetto e secondo le modalità previste dal Regolamento Comunale delle Entrate.

Allegato B
QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE

Unità immobiliari ordinarie

Gruppo R

(Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari)

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 - Abitazioni in villino e in villa.

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.

R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

Gruppo P

(Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)

P/1 - Unità immobiliari per residenze collettive e simili.

P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie.

P/3 - Unità immobiliari per funzioni rieducative.

P/4 - Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili.

P/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e simili.

Gruppo T

(Unità immobiliari a destinazione terziaria)

T/1 - Negozi e locali assimilabili.

T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.

T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi.

T/4 - Pensioni.

T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico.

T/6 - Stalle, scuderie e simili.

T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali.

Unità immobiliari speciali

Gruppo V

(Unità immobiliari speciali per funzioni pubbliche o di interesse collettivo)

V/1 - Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei ed impianti di risalita.

V/2 - Stabilimenti balneari e di acque curative.

V/3 - Fiere permanenti, recinti chiusi per mercati, posteggio bestiame e simili.

V/4 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, cappelle ed oratori.

V/5 - Ospedali.

V/6 - Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi e per divertimento, arene e parchi zoo.

V/7 - Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo, con censibili nelle categorie di gruppo P, per la presenza di caratteristiche non ordinarie ovvero non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo V.

Gruppo Z

(Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)

Z/1 - Unità immobiliari per funzioni produttive.

Z/2 - Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura.

Z/3 - Unità immobiliari per funzioni terziario-commerciali.

Z/4 - Unità immobiliari per funzioni terziario-direzionali.

Z/5 - Unità immobiliari per funzioni ricettive.

Z/6 - Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo.

Z/7 - Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli.

Z/8 - Posti barca compresi in porti turistici.

Z/9 - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo.

Z/10 - Unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T, per la presenza di caratteristiche non ordinarie, ovvero unità immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z.

Allegato C

NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T).

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi «R» e «P»

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.
2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.
 3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri per il gruppo «T»

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
 - del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento se non comunicanti;
 - b) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
 - c) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.
2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento