



*Comune di Villanova del Ghebbo*

**PROVINCIA DI ROVIGO**

**REGOLAMENTO RECANTE CRITERI PER L'APPLICAZIONE  
DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 167 DEL D.LGS. 22  
GENNAIO 2004, N° 42**

(Ex art.164 del D.Lgs.29 ottobre 1999, n°490)

(Ex art. 15 legge 29 06 1939, n° 1497)

**ALLEGATO "A"** alla deliberazione del Consiglio Comunale n°10 del 27/02/2009

– Testo con note esplicative

## **INDICE**

<b>IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO</b>	pag. 3
1. LE FASI DEL PROCEDIMENTO	pag. 5
1.1 - Parere della Commissione Edilizia Integrata	pag. 5
1.2 - Acquisizione parere Soprintendenza	pag. 6
1.3 - Determinazione importo indennità	pag. 6
<b>2. CRITERI DI CALCOLO DELL'INDENNITA'</b>	<b>pag. 7</b>
2.1 - Premessa	pag. 7
2.2 - Sanzione	pag. 7
2.3 - Calcolo del danno	pag. 8
2.4 - Calcolo del profitto	pag. 9
2.5 - Rateizzazione	pag. 11
<b>TABELLE</b>	
Tabella 1 - Aliquota per il calcolo del profitto	pag. 12
Tabella 2 - Valori di mercato e del costo di costruzione al mq.	pag. 13
Tabella 3 - Caratteristiche costruttive	pag. 13
Tabella 4 - Vetustà	pag. 13
Tabella 5 - Tipologia edilizia	pag. 14
Tabella 6 - Ubicazione	pag. 14
Tabella 7 - Stato di conservazione	pag. 14
Tabella 8 - Tipi d'intervento	pag. 14
Tabella 9 - Coefficienti moltiplicativi per la determinazione del danno ambientale	pag. 15

## QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Oggetto delle seguenti procedure sono le opere realizzate nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 (ex D.Lgs. 29/10/1999 n.490 nonché ex leggi n. 1497 del 29/06/1939 e n. 431 dell' 08/08/1985), in assenza di autorizzazione di cui all'art.146 (art.159 in via transitoria) del D.Lgs.42/2004 e pertanto anche quelle realizzate abusivamente e condonate ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94 (articolo 39), 326/2003 e Legge Regionale n.21/2004.

L'art. 15 della citata legge 1497/39 (ora compreso nell'art. 167 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42) detta norme circa le sanzioni da applicare nel caso di violazioni agli obblighi imposti dalla tutela paesistica: la sanzione è rimessa ad una scelta discrezionale fra la demolizione delle opere ed il "pagamento di una somma equivalente al maggior importo fra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione".

L'art. 82 del D.P.R. 24/07/77 n. 616 ha delegato le funzioni amministrative in materia di beni ambientali alle Regioni.

La L.R. 63 del 31/10/1994 ha sub-delegato ai Comuni le funzioni di cui sopra.

Ai sensi dell'art. 4 della L.R. 63/2004, il rilascio delle autorizzazioni e l'adozione di provvedimenti cautelari e sanzionatori devono essere adottati dal Dirigente previo parere della Commissione Edilizia Integrata.

Nei casi di istanze in sanatoria presentate ai sensi delle leggi 47/85, 724/94 e 326/2003 (cui rimanda anche la Legge Regionale n. 21/2004), il parere è quello reso ai sensi dell'articolo 32 della stessa legge 47/85.

Nel corso degli ultimi anni sulla materia delle sanzioni ex art. 15 L. 1497/39 sono intervenute in particolar modo alcune significative sentenze del Consiglio di Stato.

Dalla lettura di tali documenti si evince quanto segue:

- la normativa posta a tutela delle bellezze naturali è del tutto autonoma da quella urbanistica. Da ciò consegue l'obbligo del Comune di applicare le sanzioni di cui all'art. 15 L. 1497/39 (ora art.167 del D.lgs. 42/2004) nel caso di opere realizzate in assenza della prevista autorizzazione in località sottoposta a vincolo paesaggistico. La discrezionalità rimane unicamente sul tipo di sanzione da applicare (demolizione o pagamento indennità).
- le sanzioni previste dall'art. 15 L. 1497/39 (ora art. 167 D.lgs.n.42/2004) in quanto tendenti a colpire coloro che non ottemperano agli obblighi e agli ordini contenuti nella stessa legge devono essere comminate anche in presenza del solo

comportamento colposo o doloso da chi ha commesso l'abuso, prescindendo dall'esistenza del danno ambientale.

La legge 662/96, all'articolo 2 comma 46, ha specificato che per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui alle leggi 1497/39 e 431/85, il pagamento dell'oblazione non esime dall'applicazione dell'indennità risarcitoria di cui all'articolo 15 della stessa legge 1497/39, con la conseguenza che a tutte le opere condonate, realizzate dopo la data di apposizione di tali vincoli, deve essere applicata tale indennità risarcitoria. Questa norma è divenuta operativa con la pubblicazione del Decreto 26/09/1997 del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali il quale ha definitivamente affermato che, l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 15 della legge 1497/39, comprende tutte le opere realizzate abusivamente sulle aree sottoposte a vincolo, ai sensi della stessa legge e della 431/85, ad esclusione delle opere interne e degli interventi indicati al comma 12 dell'articolo 82 del D.P.R. 616/77 "manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comporti l'alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio."

Il Consiglio di Stato con sentenza n. 3184 del 02/06/2000 ha precisato che:

- 1) l'art.15 legge n.1497/39 (ora art. 167 D.lgs. 42/2004 ) prevede non un risarcimento del danno, ma una vera e propria sanzione amministrativa che prescinde dalla prova del danno e che può essere ripristinatoria o pecuniaria secondo il giudizio dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo paesistico;
- 2) l'opera abusiva, se giudicata incompatibile con l'ambiente dovrà essere rimossa altrimenti si applica una sanzione pecuniaria quale maggiore importo tra danno arrecato e profitto conseguito;
- 3) per le opere condonate o condonabili si applica comunque la sanzione pecuniaria ex art. 15 legge n. 1497/39 per espressa disposizione della legge n. 662/1996 la quale recita che "il versamento dell'oblazione non esime dall'applicazione dell'indennità risarcitoria prevista dall'art. 15 della legge n. 1497 del 1939".

Nell'ipotesi di opere condonate o condonabili si applica d'ufficio la sanzione pecuniaria calcolando il danno e il profitto secondo i criteri di cui ai successivi punti.

L'impostazione seguita e le conclusioni alle quali è pervenuto il Consiglio di Stato sono state successivamente ribadite in altre decisioni. In particolare si richiamano le Sentenze

CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42  
ex art. 15 legge n. 1497/1939

Sez. V^ n. 5373 del 09/10/2000, Sez. IV^ n.6279 del 12/11/2002 e da ultima la Sentenza  
della Sez. IV^ n. 7405 del 15/11/2004.

## CAPITOLO 1 - LE FASI DEL PROCEDIMENTO

### 1.1.PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

Nei casi di rilevazione di opere abusive in area vincolata la C.E.I. (Commissione Edilizia Integrata) dovrà obbligatoriamente esprimere il proprio parere nel modo seguente:

- a) *considerare le opere **incompatibili** con la tutela del vincolo, in quanto hanno determinato una alterazione ambientale così rilevante da richiedere la demolizione delle stesse;*
- b) *ritenere le opere **tollerate** dall'ambiente, in quanto pur realizzando le medesime un danno ambientale (e sul punto dovrà essere fornita adeguata motivazione) questo non è valutato di tale rilevanza da richiedere la demolizione; in tal caso verrà rilasciato parere favorevole, disponendo l'applicazione della indennità risarcitoria di cui all'articolo 167 D.lgs.n.42/2004 (ex articolo 15 della legge 1497/39) nella misura del maggior importo tra danno arrecato e profitto conseguito;*
- c) *valutare le opere **compatibili** con la tutela del vincolo e rilasciare parere favorevole in quanto non hanno determinato alcun danno ambientale. La sanzione di cui all'articolo 167 D.lgs.n.42/2004 (ex articolo 15 della legge 1497/39) sarà determinata dalla sola valutazione del profitto conseguito.*

Il parere espresso dalla C.E.I. dovrà fare esplicito riferimento alla sussistenza della casistica di cui ai precedenti punti a), b) e c).

Nel caso di cui al punto b) si dovrà procedere alla determinazione del danno ambientale.

A tal fine la C.E.I., in allegato al parere espresso, valuterà i coefficienti moltiplicativi relativi alla determinazione del danno ambientale così come stabiliti nella tabella n°9;

Nel caso di cui al punto c) si dovrà procedere alla determinazione della sanzione, la quale sarà equivalente solo al profitto conseguito.

Il parere della C.E.I., obbligatorio e vincolante, è recepito dal Dirigente con apposito atto.

Se la CEI ritiene che l'opera sia incompatibile con l'ambiente, la procedura si esaurisce in ambito comunale con il provvedimento del Dirigente che ne ordina la demolizione. Tali provvedimenti dovranno necessariamente contenere la motivazione circa la scelta della sanzione più grave rispetto a quella pecuniaria prevista dalla stessa legge.

Affinché i provvedimenti di demolizione non siano dichiarati illegittimi per difetto di motivazione, essi dovranno contenere un esplicito riferimento al contrasto insanabile tra l'opera e le caratteristiche della zona. Dovrà cioè emergere quali sono stati i criteri che hanno presieduto alla scelta della demolizione al fine di chiarire che la riduzione in pristino rappresenta l'unica soluzione per salvaguardare i valori paesaggistici tutelati con la Legge 1497/39 (ora Decreto Legislativo n.42/2004, Parte Terza).

In caso di parere favorevole da parte della C.E.I. alla permanenza dell'opera nell'area sottoposta a vincolo, il rilascio del permesso di costruire e della autorizzazione ambientale in sanatoria è ammesso nei casi previsti dalla legge.

In considerazione del fatto che i due procedimenti (quello urbanistico e quello paesaggistico) possono avere tempi di conclusione differenti, ritiene che sia opportuno che in fase di rilascio del permesso in sanatoria, quando ammesso, il Comune comunichi che è comunque pendente il procedimento sanzionatorio di cui all'art. 167 del decreto legislativo n. 42/2004 (ex art. 15 della L. 1497/39).

## **1.2.ACQUISIZIONE PARERE SOPRINTENDENZA**

Ai sensi del tredicesimo comma dell'art. 82 del DPR 616/77 come modificato dall'art. 1 della L. 431/85, le funzioni di vigilanza sull'osservanza del vincolo paesaggistico sono esercitate oltre che dalla Regione anche dagli organi del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali.

Poiché non è chiaro in quale modo e con quali tempi il Ministero possa esercitare il potere di vigilanza sull'applicazione delle sanzioni art. 15 L. 1497/39, è necessario impostare un iter procedurale con la Soprintendenza affinché il Ministero (per il tramite della stessa Soprintendenza) possa esercitare correttamente e con certezza di tempi il potere di vigilanza sull'applicazione delle sanzioni.

Più precisamente (in analogia con la disciplina introdotta dalla L.R. 63/1994) il Comune invierà alla Soprintendenza copia del provvedimento adottato dal Dirigente ai sensi dell'art. 15 L.1497/39, con la relativa documentazione.

Nei 60 giorni successivi, il Ministero dovrà esprimersi su tale atto, trascorsi i quali il Comune procederà autonomamente.

Nei casi di istanze in sanatoria presentate ai sensi delle leggi 47/85, 724/94, 326/2003 e L.R. 21/2004 il parere positivo, reso ai sensi dell'articolo 32 della stessa legge 47/85, è inviato alla Soprintendenza. La comunicazione della stessa che non ricorrono motivi di illegittimità idonei a proporre l'annullamento dell'autorizzazione comunale ovvero la decorrenza del termine di 60 giorni senza nessuna comunicazione, devono intendersi

come assenso all'applicazione della sanzione pecuniaria ex all'articolo 15 della legge 1497/39.

### **1.3. DETERMINAZIONE IMPORTO INDENNITA'**

L'art. 15 della L. 1497/39 (ora art. 167 del decreto legislativo n. 42/2004), dispone che la sanzione pecuniaria è equivalente "alla maggior somma fra il danno arrecato all'ambiente ed il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione".

Le disposizioni di cui sopra sono state sostanzialmente recepite dall'art. 167 del decreto legislativo n. 42/2004, il quale specifica che "in caso di violazioni degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della parte Terza, il trasgressore è tenuto, secondo che l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica ritenga più opportuno nell'interesse della protezione dei beni indicati nell'articolo 134, alla rimessione in pristino a proprie spese o al pagamento di una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. La somma è determinata previa perizia di stima".

La stima viene predisposta dagli uffici comunali sulla base di apposite norme regolamentari e recepita con atto del Dirigente.

Indipendentemente dalla tipologia di abuso realizzato, la sanzione minima non potrà essere inferiore a €. 258,23.

Contro l'atto emesso dal Dirigente, inerente la sanzione pecuniaria, l'interessato può proporre ricorso al TAR competente, entro 60 giorni dalla notifica oppure ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla notifica stessa.

Nel caso che l'interessato non ottemperi all'ordinanza di pagamento inerente la sanzione pecuniaria, si provvederà alla riscossione coattiva delle somme dovute.

Le somme incamerate ai sensi del presente regolamento sono utilizzate per finalità di salvaguardia, interventi di recupero dei valori ambientali e di riqualificazione delle aree degradate.

## **CAPITOLO 2 - CRITERI DI CALCOLO DELL' INDENNITA'**

### **2.1. PREMESSA**

In merito alle procedure ed ai criteri di calcolo delle sanzioni paesaggistiche:

A) per quanto riguarda la quantificazione del **profitto** si ritiene di poter confermare in via ordinaria i criteri dettati dall'art. 3 del Decreto Ministeriale 26 settembre 1997 ovvero, qualora tali criteri non risultassero applicabili per mancanza del valore d'estimo,



secondo quanto stabilito dall'art. 2 del Decreto stesso in base al quale "In via generale è qualificato quale profitto la differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per la esecuzione della stessa alla data di effettuazione della perizia".

B) relativamente al **danno ambientale** l'unico parametro oggettivo rinvenibile nella legislazione vigente è quello contenuto nell'art. 8 della Legge Regionale n. 63 del 31 ottobre 1994. Quest'ultima stabilisce che " Salvo diversa motivata valutazione dell'autorità competente, il danno di cui all'articolo 15, legge 29/06/1939, n. 1497, è pari a due volte il costo teorico di realizzazione delle opere e/o dei lavori abusivi".

Anche se il Decreto 26 settembre 1997 del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali è stato emanato ai soli fini del condono edilizio, non v'è dubbio che lo stesso costituisca l'unico riferimento legislativo certo ed oltretutto su scala nazionale, per il calcolo dell'indennità di cui all'articolo 15 della legge 1497/39.

## **2.2 SANZIONE PER VIOLAZIONE DI NORME PAESISTICHE**

Il provvedimento con il quale il Dirigente applica la sanzione viene emesso previo parere della C.E.I. I casi che si possono presentare possono essere così riassunti:

- a) *considerare le opere **incompatibili** con la tutela del vincolo, in quanto hanno determinato una alterazione ambientale così rilevante da richiedere la demolizione delle stesse;*
- b) *ritenere le opere **tollerate** dall'ambiente, in quanto pur realizzando le medesime un danno ambientale (e sul punto dovrà essere fornita adeguata motivazione) questo non è valutato di tale rilevanza da richiedere la demolizione; in tal caso verrà rilasciato parere favorevole, disponendo l'applicazione dell'indennità risarcitoria di cui all'articolo.167 D.Lgs.n.42/2004 (ex articolo 15 della legge 1497/39) nella misura del maggior importo tra danno arrecato e profitto conseguito;*
- c) *valutare le opere **compatibili** con la tutela del vincolo e rilasciare parere favorevole in quanto non hanno determinato alcun danno ambientale. La sanzione di cui all'articolo 167 D.Lgs.n. 42/2004 (ex articolo 15 della legge 1497/39) sarà determinata dalla sola valutazione del profitto conseguito.*

Nel caso di cui al punto a) si dovrà procedere alla demolizione.

Nel caso di cui al punto b) si dovrà procedere alla determinazione della sanzione, la quale sarà determinata dal maggior importo fra danno arrecato e profitto conseguito.

Nel caso di cui al punto c) si dovrà procedere alla determinazione della sanzione, la quale sarà equivalente solo al profitto conseguito.

Il parere espresso dalla C.E.I. dovrà fare esplicito riferimento alla sussistenza della casistica di cui ai precedenti punti a), b) e c).

Ai fini della determinazione del danno ambientale si dovrà comunque acquisire apposito parere delle Commissione Edilizia Integrata, anche qualora i permessi, le concessioni o i condoni siano già stati rilasciati.

Indipendentemente dalla tipologia di abuso realizzato, la sanzione minima non potrà essere inferiore a €. 258,23.

### **2.3 CALCOLO DEL DANNO**

Il danno viene valutato ai sensi dell'art. 8 della Legge regionale n. 63/1994 nella misura del doppio del costo di costruzione delle opere e/o dei lavori abusivi, determinato con metodo tabellare risultante dai criteri che seguono, ovvero con apposito computo metrico estimativo.

Tale valutazione costituisce proposta di determinazione della sanzione per danno ambientale da sottoporre alla C.E.I., che a sua volta valuterà i coefficienti moltiplicativi applicati. <sup>(1)</sup>

La Commissione Edilizia Integrata potrà approvare la valutazione ovvero dichiararla incongrua e richiedere motivatamente che venga predisposta apposita e puntuale perizia di stima.

#### **Calcolo del danno con criterio tabellare**

Il costo di costruzione dell'opera realizzata è stabilito con gli importi di cui alla successiva tabella 2 corretti dai coefficienti moltiplicativi di cui alle successive tabelle 3 e 4.

Nei casi non previsti dalle tabelle, ma valutabili in termini di volume o di superficie, il danno viene valutato prendendo a riferimento il tipo di fabbricato con caratteristiche più vicine a quelle codificate nella predetta tabella 2, ovvero con apposita perizia di stima qualora ciò non risulti possibile.

Nei casi non previsti dalle tabelle e non valutabili in termine di superficie e di volume, per i quali risulta comunque possibile determinare il costo di costruzione dell'opera, viene predisposto dal Settore Urbanistica apposito computo metrico estimativo

---

<sup>1</sup> La commissione dovrà valutare ed indicare in particolare i coefficienti di cui alla tabella 9, che andranno applicati sulla proposta di calcolo del danno con criterio tabellare.

redatto sulla base del “Prezzario delle opere edili della provincia di Rovigo” o se questo non ancora presente sulla base del “Prezzario delle opere edili della provincia di Padova”. E' ammessa la presentazione di perizia giurata prodotta dal trasgressore redatta da tecnico abilitato. Tale perizia è sottoposta a verifica di congruità da parte degli uffici dovrà pervenire entro il termine massimo inderogabile di trenta giorni dalla data di notifica della sanzione come sopra determinata, o comunque entro trenta giorni dalla richiesta.

### **Calcolo del danno con perizia di stima**

Nei seguenti casi:

- casi non valutabili in termini di aumento di superficie e di volume;
- casi in cui non risulta possibile determinare il costo di costruzione dell'opera;
- casi in cui motivatamente la Commissione Edilizia Integrata valuti non congrua la l'indennità risarcitoria determinata con metodo tabellare;

il danno ambientale causato è determinato tramite perizia predisposta dal Settore Urbanistica o attraverso il conferimento di incarichi a qualificati professionisti esterni all'Amministrazione Comunale. In tale perizia saranno dettagliatamente descritti i danni causati dall'intervento abusivo e puntualmente quantificati i costi degli interventi necessari per il ripristino od il risanamento del danno subito. In tal caso, il calcolo del danno ambientale dovrà pertanto compiersi di volta in volta prendendo in considerazione i costi che il Comune dovrebbe sostenere al fine di attenuare o eliminare gli effetti negativi sull'ambiente.

## **2.4 CALCOLO DEL PROFITTO**

**1) Per le istanze di condono edilizio e per quelle derivanti dalle altre disposizioni legislative per le opere a regime, riconducibili alle tipologie 1, 2 e 3 della tabella allegata alla legge 47/85 ed alle tipologie 1 e 2 della tabella allegata alla legge 326/2003:**

### **A) il profitto è determinabile con il calcolo del valore d'estimo.**

Qualora la variazione del valore dell'opera realizzata sia determinabile con il calcolo del valore d'estimo, il profitto è pari ad una percentuale, variabile dal 3,75 al 6% come stabilito nella tabella n. 1, della differenza dello stesso valore d'estimo calcolato prima e dopo la realizzazione dell'opera abusiva. L'importo della sanzione non potrà comunque essere inferiore al minimo previsto dalla tabella 1.

Il valore d'estimo è determinato ai sensi dell'articolo 2 della legge 24 marzo 1993, n. 75, del decreto legislativo 28 dicembre 1993, n. 568, e della legge 23 dicembre 1996, n. 662, e successive modificazioni ed integrazioni, e si ottiene moltiplicando il prodotto fra la tariffa e la consistenza catastale, per i seguenti coefficienti:

- 100 - per i fabbricati appartenenti alle categorie catastali A e B e C con esclusione della categoria A10 e C1;
- 50 - per gli uffici e gli studi professionali (categoria A10) e per immobili a destinazione speciale (categoria D);
- 34 - per i negozi e le botteghe (categoria C1).

Per determinare la consistenza catastale dell'opera abusiva a carattere residenziale, in analogia ai criteri adottati dall'U.T.E, si assumono i seguenti parametri:

1. Il vano utile è compreso tra una superficie minima di 8 mq ed una massima di 24 mq. Per i vani di superficie maggiore di 24 mq il calcolo dei vani utili avviene in modo proporzionale dividendo la superficie del vano per 24 mq;
2. i servizi igienici, i locali di ingresso e disimpegno, i ripostigli, le logge e le verande (vani accessori a servizio diretto o disimpegno delle parti principali) aventi superficie inferiore a mq. 10, sono considerati pari ad 1/3 di vano, nel caso siano di superficie uguale o maggiore a 10 mq, si equiparano ai vani principali;
3. i vani accessori a servizio complementare della parte principale, ma non strettamente necessari per l'utilizzazione dello stesso (cantine, stanzini nella corte etc...), saranno considerati pari a 1/4 di vano.

Per determinare la consistenza catastale dell'opera abusiva relativa ad unità immobiliari di categoria del gruppo C (negozi, magazzini, laboratori ecc.), in analogia ai criteri adottati dall'Agenzia del Territorio, si assumono a riferimento i mq di superficie utile netta arrotondati all'intero. La superficie utile netta degli accessori si ottiene moltiplicando la superficie degli accessori stessi per il coefficiente 0,6.

L'interessato dovrà comunicare dietro richiesta del Comune, se i dati non sono già in possesso dell'Amministrazione, gli estremi della identificazione catastale (foglio, mappale e subalterno), la partita, la categoria e la classe dell'unità immobiliare, prima e dopo l'intervento abusivo eseguito.

Nel caso che al N.C.E.U. non siano disponibili i dati catastali sopradescritti relativi all'unità immobiliare risultante dalle opere abusive eseguite, l'interessato dovrà fornire tali

dati calcolati in via presuntiva analogamente a quelli necessari ai fini del calcolo I.C.I. ed IRPEF.

Nel caso di inadempienza, decorso il termine inderogabile di 30 giorni dalla richiesta, il Comune provvederà al calcolo del profitto con le seguenti modalità:

- a) per interventi a carattere residenziale si prenderanno a riferimento i valori stabiliti per la categoria A2 classe 3;
- b) per gli annessi agricoli si prenderanno a riferimento i valori relativi alla categoria C2 classe 4, se realizzati in materiale precario, e categoria C2 classe 2 se realizzati in muratura;

**In tutti gli altri casi si procederà con le modalità di cui alla seguente lettera B.**

**B) il profitto non è determinabile con il calcolo del valore d'estimo.**

A norma del Decreto 26 settembre 1997, il profitto conseguito dalla esecuzione delle opere abusive è determinato dalla differenza tra:

- il valore dell'opera realizzata, stabilito con gli importi di cui alla successiva tabella 2 corretti dai coefficienti moltiplicativi di cui alle successive tabelle 4, 5, 6, 7 e 8.
- Il costo di costruzione dell'opera, stabilito con gli importi di cui alla successiva tabella 2 corretti con i coefficienti moltiplicativi di cui alle tabelle 3 e 4, ovvero con apposito computo metrico estimativo, come indicato al precedente punto 2.3.

Per calcolare il valore dell'opera ed il costo di costruzione, è stato determinato il valore medio di mercato ed il costo di costruzione da attribuire alle nuove edificazioni e quello attinente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (se comportano aumenti di volume e/o di superficie) per le destinazioni d'uso residenziale, commerciale, terziario e per le destinazioni d'uso rurale e produttivo (tabella n. 2).

I valori riportati nella tabella n. 2 devono essere corretti con i coefficienti moltiplicativi di cui alle tabelle 3 e 4 per il costo di costruzione ovvero 4, 5, 6, 7 e 8 per il valore di mercato.

Le superfici a cui fare riferimento nel calcolo dell'utile sono quelle complessive di cui agli artt. 2 e 3 del D.M. 10.5.1977.

L'incremento di volume senza aumento di superficie si riconduce in termini di superficie virtuale dividendo il volume stesso per l'altezza effettiva dei vani interessati.

In merito ai valori espressi è ammessa la presentazione di perizia giurata prodotta dal trasgressore redatta da tecnico abilitato. Tale perizia dovrà pervenire entro il termine

massimo inderogabile di trenta giorni dalla data di notifica della sanzione, o comunque entro trenta giorni dalla richiesta.

L'importo della sanzione non potrà comunque essere inferiore al minimo previsto dalla tabella 1.

**2) Per le istanze di condono edilizio e per quelle derivanti dalle altre disposizioni legislative per le opere a regime, riconducibili alle tipologie 4, 5, 6 e 7 della tabella allegata alla legge 47/85 (ed alle tipologie 3, 4, 5, 6 della tabella allegata alla legge 326/2003), con riferimento all'articolo 3 del citato decreto 26 settembre 1997, il profitto è valutato nella misura così stabilita:**

- |                   |                      |                       |
|-------------------|----------------------|-----------------------|
| • tipologia 4     | (3 - L.326/2003)     | € 516,46 <sup>2</sup> |
| • tipologia 5 e 6 | (4 e 5 - L.326/2003) | € 387,34 <sup>2</sup> |
| • tipologia 7     | (6 - L.326/2003)     | € 258,23 <sup>2</sup> |

## **2.5 RATEIZZAZIONE**

Le sanzioni determinate con i criteri di cui al presente atto, potranno essere pagate, su richiesta dell'interessato, in non più di quattro rate semestrali. La somma rateizzata dovrà essere garantita da idonea e valida polizza fidejussoria.

**A far data dal primo gennaio dell'anno successivo all'approvazione del presente regolamento e per ogni anno successivo (mese di gennaio) i valori della presente tabella saranno rivalutati sulla base dell'incremento percentuale sul "costo delle costruzioni residenziali" riferito all'ultimo dato I.S.T.A.T. disponibile.**

---

<sup>2</sup> Tali importi sono riferiti alle opere giudicate non conformi alle norme di tutela (opere "Tollerate"), per le opere conformi gli importi sono rispettivamente €. 387,34; €. 258,23; €. 258,23 (cfr. Tabella 1).

**Tabella 1 - ALIQUOTA PER IL CALCOLO DEL PROFITTO**

<b>TIPOLOGIA DELL'ABUSO</b>	<b>OPERE NON CONFORMI ALLE NORME DI TUTELA</b>	<b>OPERE CONFORMI ALLE NORME DI TUTELA 1</b>
1. Opere realizzate in assenza o in totale difformità della licenza o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici	6 % del valore d'estimo Minimo	5,25 % del valore d'estimo Minimo €. 619,75
2. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici	5,25 % del valore d'estimo minimo €. 903,80	4,50 % del valore d'estimo minimo €. 568,10
3. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori	4,50% del valore d'estimo minimo €. 774,696	3,75 % del valore d'estimo minimo €.516,46
4. Opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito; opere di ristrutturazione edilizia come definite all'art. 31, lett. d), della legge 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso	€. 516,46	€. 387,34
5. Opere di restauro e di risanamento conservativo come definite dall'art. 31, lett. c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da esse, nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 02/04/1968, qualora non trattasi di intervento finalizzato all'adeguamento igienico e funzionale	€. 387,34	€. 258,23
6. Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall'art. 31, lett. c), della legge n. 457 del 1978. realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa	€. 387,34	€. 258,23
7. Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'art. 31, lett. b), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa. Opere e modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'art.15 della presente legge	€. 258,23	€. 258,23

## TABELLA 2 - VALORI MEDI DI MERCATO E DI COSTO DI COSTRUZIONE AL MQ

DESTINAZIONE D'USO	VALORE DI MERCATO	COSTO DI COSTRUZIONE
- a) residenza	1.100,00 €/mq	800,00 €/mq
- b) direzionale	1.250,00 €/mq	750,00 €/mq
- c) commercio al dettaglio (superficie fino a 250 mq.)	1.250,00 €/mq	750,00 €/mq
- d) commercio al dettaglio (superficie eccedenti i 250 mq.)	1.000,00 €/mq	750,00 €/mq
- e) artigianato di servizio (superficie fino a 250 mq.)	1.000,00 €/mq	750,00 €/mq
- f) artigianato di servizio (superficie eccedente i 250mq.)	900,00 €/mq	500,00 €/mq
- g) attività alberghiere e di ristorazione	1.200,00 €/mq	850,00 €/mq
- h) turistico (extralberghiero)	900,00 €/mq (1)	700,00 €/mq
- i) industria ed artigianato	900,00 €/mq	500,00 €/mq
- l) commercio all'ingrosso	900,00 €/mq	500,00 €/mq
- m) rurale (esclusa la residenza)	700,00 €/mq	400,00 €/mq
- n) tettoie aperte	300,00 €/mq (2)	200,00 €/mq

(1) Per strutture in materiale leggero, servizi ( wc, depositi, lavanderie, etcc...) tale importo è ridotto della metà.

(2) Nei casi di tettoie, pensiline o porticati, la loro superficie è calcolata al 60%.

**All'inizio di ogni anno (mese di gennaio) successivo alla data di approvazione del presente regolamento i valori della presente tabella saranno rivalutati sulla base dell'incremento percentuale sul "costo delle costruzioni residenziali" riferito all'ultimo dato I.S.T.A.T. disponibile.**

## TABELLA 3 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE COEFFICIENTI MOLTIPLICATIVI PER COSTO DI COSTRUZIONE

- Finiture di qualità / lusso	coefficiente 1,15
- Finiture medie / normali	coefficiente 1,00
- Finiture mediocri / scarse	coefficiente 0,85

## TABELLA 4 - VETUSTA' - COEFFICIENTI MOLTIPLICATIVI

- opera realizzata da 0 a 2 anni	coefficiente 1,00
- opera realizzata da 3 a 4 anni	coefficiente 0,90
- opera realizzata da 5 a 6 anni	coefficiente 0,80
- opera realizzata da 7 a 10 anni	coefficiente 0,70
- opera realizzata da 11 a 20 anni	coefficiente 0,60
- opera realizzata da oltre 20 anni	coefficiente 0,50



#### **TABELLA 5 - TIPOLOGIA EDILIZIA - COEFFICIENTI MOLTIPLICATIVI**

##### **RESIDENZIALE:**

- |   |                   |
|---|-------------------|
| - unifamiliare, bifamiliare, case a schiera,<br>coloniche ad uso agricolo | coefficiente 1,20 |
| - piccolo condominio (fino a sei alloggi)                                 | coefficiente 1,00 |
| - grande condominio (oltre sei alloggi)                                   | coefficiente 0,90 |
| - ville ed abitazioni di lusso  | coefficiente 1,50 |

NON RESIDENZIALE	coefficiente 1,00
------------------	-------------------

#### **TABELLA 6 - UBICAZIONE - COEFFICIENTI MOLTIPLICATIVI**

- |              |                   |
|--------------|-------------------|
| - Centro     | coefficiente 1,40 |
| - Semicentro | coefficiente 1,20 |
| - Periferia  | coefficiente 1,50 |

#### **TABELLA 7 - STATO DI CONSERVAZIONE - COEFFICIENTI MOLTIPLICATIVI**

- |               |                   |
|---------------|-------------------|
| - ottimo      | coefficiente 1,00 |
| - buono       | coefficiente 0,90 |
| - discreto    | coefficiente 0,80 |
| - sufficiente | coefficiente 0,70 |
| - scadente    | coefficiente 0,60 |

#### **TABELLA 8 - TIPI DI INTERVENTO - COEFFICIENTI MOLTIPLICATIVI**

##### **TIPOLOGIA D'INTERVENTO**

- |                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| - Nuove costruzioni e ampliamenti     | coefficiente 1,00 |
| - Ristrutturazione urbanistica        | coefficiente 0,90 |
| - Ristrutturazione edilizia           | coefficiente 0,80 |
| - Restauro e risanamento conservativo | coefficiente 0,70 |

**TABELLA 9 - COEFFICIENTI Moltiplicativi per la determinazione del danno ambientale**

<b>CRITERI COSTRUTTIVI</b>	Coefficiente	<b>IMPATTO VISIVO SULL'AMBIENTE</b>	Coefficiente	<b>ALTERAZIONI MORFOLOGICHE E NATURALISTICHE</b>	Coefficiente
SCARSI	1,1	POCO RILEVANTI	0,9	POCO RILEVANTI	0,9
MEDI	1	MEDI	1	MEDI	1
BUONI	0,9	RILEVANTI	1,1	RILEVANTI	1,1
I coefficienti variano in funzione del tipo di materiale usato, del grado di rifiniture, delle coloriture, ecc.		I coefficienti variano in funzione del sito dell'opera abusiva, sull'impatto visivo e sul paesaggio.		I coefficienti variano in funzione del tipo e delle quantità delle alterazioni morfologiche prodotte (scavi sbancamenti, disboscamenti, ecc.)	