



Allegato alla delibera di Consiglio Unione Valli e Delizie n. 6 del 27.04.2026 "Regolamento Edilizio (RE) dell'Unione Valli e Delizie – Aggiornamento dell'Allegato A "Criteri di indirizzo per la quantificazione delle sanzioni amministrative" per recepimento normative sovraordinate"

Aggiornamento in vigore dal 13.05.2026

COPIA CONFORME ai sensi dell'art.23, comma 1 del D.Lgs. n.82/2005 dell'originale sottoscritto con firma digitale e memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).

Il Segretario Generale
D.ssa Rita Crivellari

ELAB

VED_Rea
Aggiornamento 2026

Unione dei Comuni

Valli e Delizie

ARGENTA | OSTELLATO | PORTOMAGGIORE

Allegato A al Regolamento Edilizio (Versione coordinata)
CRITERI DI INDIRIZZO PER LA QUANTIFICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE

Regolamento Edilizio (RE)

(Art. 4 DPR n.380/2001 – Art. 2bis LR n.15/2013 –
DGR n.922 del 28.06.2017)

SINDACI

Andrea Baldini
Dario Bernardi
Elena Rossi

SEGRETARIO GENERALE

Rita Crivellari

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Alice Savi

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Geom. Gabriella Romagnoli

UFFICIO DI PIANO

Ing. Alice Savi
Geom. Claudia Benini
Ing. Elena Bonora
Dott.ssa Rita Crivellari
Dott. Francesca Pirani
Geom. Paolo Orlandi
Dott.ssa Barbara Peretto
Geom. Gabriella Romagnoli
Arch. Rita Vitali

Criteri di indirizzo per la quantificazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste in materia di abusi edilizi (DPR n. 380/2001; D.Lgs n. 152/2006; D.Lgs n. 42/2004; L.R. 15/2013; L.R. n. 23/2004) e violazioni alle disposizioni del Regolamento Edilizio.

Il Regolamento Edilizio, a garanzia dell'esigenza di certezza nonché di buon andamento e di trasparenza dell'azione amministrativa di rilievo costituzionale, individua i criteri procedurali per le sanatorie e le modalità di calcolo per la concreta determinazione dell'ammontare delle sanzioni edilizie pecuniarie e delle somme dovute a titolo di oblazione, nel caso in cui l'abuso risulti sanabile. Il Regolamento Edilizio, inoltre, determina le sanzioni amministrative da corrispondere per le violazioni alle norme contenute in esso e nei relativi allegati.

Il Regolamento Edilizio stabilisce le modalità di graduazione delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione per gli abusi e/o gli accertamenti di conformità, previste dalle norme di cui sopra, che prevedono per determinate fattispecie un importo compreso tra un minimo e un massimo stabiliti dalla Legge.

Nel caso in cui intervengano norme che modifichino i suddetti importi massimi e/o minimi, tali importi si intendono automaticamente aggiornati all'interno dello stesso Regolamento.

Il presente allegato si compone di n. 4 parti, come di seguito individuate:

- **Parte A** – OBLAZIONI nel caso di abusi formali, che si distinguono in
 - A1 – ABUSI EDILIZI
 - A2 – ABUSI ESEGUITI SU BENI PAESAGGISTICI (Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.)
- **Parte B** – SANZIONI nel caso di abusi sostanziali, che si distinguono in
 - B1 - ABUSI ESEGUITI PRIMA DEL ~~23-10-2004~~ (data di entrata in vigore della L.R. ~~23/2004~~) 30-09-2013
 - B2 - ABUSI ESEGUITI DOPO IL ~~23-10-2004~~ (data di entrata in vigore della L.R. ~~23/2004~~) 30-09-2013
 - B3 - ABUSI ESEGUITI SU IMMOBILI VINCOLATI (Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.) - IMMOBILI TUTELATI DAGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI (PUG) - BENI PAESAGGISTICI (Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.)
- **Parte C** – SANZIONI per violazioni al Regolamento del verde pubblico o privato (Allegato C al presente Regolamento Edilizio)
- **Parte D** - Criteri per la quantificazione delle SANZIONI AMMINISTRATIVE per gli scarichi di acque reflue domestiche non conformi alla normativa vigente, che si distinguono in
 - D1 - COEFFICIENTI MAGGIORATIVI PER TIPOLOGIA DI VIOLAZIONE
 - D2 - COEFFICIENTI MAGGIORATIVI PER ALTRE ULTERIORI CARATTERISTICHE
- **Parte E** – SANZIONI AMMINISTRATIVE per violazioni al presente Regolamento Edilizio

Parte A – OBLAZIONI nel caso di abusi formali

Le oblazioni riportate nella presente sezione trovano applicazione nel caso di ABUSI FORMALI, ossia per interventi realizzati in assenza o difformità dal titolo abilitativo, ma nella piena osservanza della disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 9 comma 3 della L.R. 15/2013 e s.m.i., per i quali ricorra la possibilità di sanatoria ai sensi degli artt. ~~6-bis, 36 o 36-bis, nonché nei casi di cui all'art. 34-ter, del DPR 380/2001 come aggiornato dalla L. 105 del 24 luglio 2024 (conversione del DL n. 69 del 29 maggio 2024 "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica"), e ai sensi della L.R. 23/2004 e s.m.i. art. 16-bis, 16-bis, 17 e 17-bis della L.R. 23/2004 e s.m.i.~~

Si precisa che ogni unità immobiliare oggetto di sanatoria richiede la corresponsione della sua specifica **sanzione/oblazione**, da calcolarsi con riferimento alla tipologia di abusi che la interessano; è fatta eccezione unicamente per i locali di servizio interni al fabbricato, i cui abusi si ritengono di minore rilevanza e cumulabili con quelli dell'unità principale, nonché eventuali casi di eccezionale particolarità, comunque da valutarsi da parte del responsabile del procedimento.

Andrà altresì corrisposta specifica oblazione per le recinzioni realizzate in assenza di titolo o in difformità da esso.

A1 - ABUSI EDILIZI

Fattispecie	Riferimento normativo	Importo oblazione
Mancata comunicazione ai sensi dell'art. 7 commi 2 e 4 L.R. 15/2013 (opere temporanee – perdita ruralità fabbricati abitativi a parità di uso residenziale)	art. 16-bis c. 3 L.R. 23/2004	€ 500 (applicabile solo per casi successivi all'entrata in vigore della L.R. 23/2004 e pertanto dopo il 23-10-2004)
Opere in assenza di CILA	art. 6-bis c. 5 DPR 380/2001; art. 16-bis c. 1, 2 e 4 bis LR 23/2004	€ 1.000 L'importo può essere ridotto a € 516 nei soli casi previsti dall'art. 16-bis comma 4 bis della L.R. 23/2004 (non applicabile per abusi eseguiti prima dell'entrata in vigore di tale legge, e pertanto prima del 23-10-2004), e a € 333 in caso di CILA effettuata spontaneamente durante i lavori (CILA tardiva)
Parziali difformità da titoli rilasciati prima della L. 10 del 28/01/77 (entrata in vigore il 30/01/1977).	art. 34-ter DPR 380/2001 (sanzione come da art. 36-bis comma 5)	Doppio del contributo di costruzione (ovvero una volta, in caso di gratuità a norma di legge) calcolato in accordo alla disciplina vigente al momento di presentazione della sanatoria e incrementato del 20%, nel rispetto degli importi minimi stabiliti dall'art. 17 c. 3 della L.R. 23/2004.
Assenza o totale difformità da Permesso di Costruire	art. 36 DPR 380/2001	Doppio del contributo di costruzione (ovvero una volta, in caso di gratuità a norma di legge) calcolato in accordo alla disciplina vigente al momento di presentazione della

		sanatoria, nel rispetto degli importi minimi stabiliti dall'art. 17 c. 3 della L.R. 23/2004.
Parziali difformità o variazioni essenziali a Permesso di Costruire	art. 36-bis DPR 380/2001- comma 5	Doppio del contributo di costruzione (ovvero una volta, in caso di gratuità a norma di legge) calcolato in accordo alla disciplina vigente al momento di presentazione della sanatoria, nei casi di doppia conformità, e comunque nel rispetto degli importi minimi stabiliti dall'art. 17 c. 3 della L.R. 23/2004. A tale importo si applica un incremento del 20% nel caso di singola conformità.
Assenza o difformità da SCIA	art. 36-bis DPR 380/2001	Parametrata al doppio dell'aumento del valore venale (AVV)⁽¹⁾ conseguente all'esecuzione degli abusi, e così determinata: <ul style="list-style-type: none"> • In caso di singola conformità, l'oblazione è pari a 2AVV/5, in misura non inferiore a € 1.032 e non superiore a € 10.328 • In caso di doppia conformità, l'oblazione è pari a 2AVV/10, in misura non inferiore a € 1.000 e non superiore a € 5.164⁽²⁾ Per i medesimi interventi è altresì corrisposto il contributo di costruzione⁽³⁾.

Fattispecie	Rif. normativo	Importo
Mancata comunicazione ai sensi dell'art. 7 commi 2 e 4 L.R. 15/2013 (opere temporanee - perdita ruralità fabbricati abitativi a parità di uso residenziale)	art. 16-bis c. 3 L.R. 23/2004	Sanzione: € 500
<u>CILA in corso di esecuzione</u> (punto 3.3.1 Mod. 2)	art. 16-bis c. 1 LR 23/2004	Sanzione: € 333,00
<u>CILA a sanatoria</u> (punto 3.3.2 Mod. 2) per opere in assenza o difformità da CILA	art. 6-bis c. 5 DPR 380/2001; art. 16-bis c. 1, 2 e 4 bis LR 23/2004	Sanzione: € 1.000 L'importo può essere ridotto a € 516 nei soli casi previsti dall'art. 16-bis comma 4-bis della L.R. 23/2004 (applicabile solo per abusi eseguiti dopo il 23-10-2004)
<u>SCIA in corso di esecuzione</u> (punto 3.3.3 Mod. 2)	art. 18 c. 2 L.R. 23/2004	Sanzione: € 2.000
<u>Intervento in assenza o</u>	art. 17 c. 1, 2, 3;	Oblazione in accordo all'art. 17 c. 3, 3-bis,

<p><u>totale difformità da P.d.C.</u> (punto 3.3.4 Mod. 2)</p> <p><u>Intervento in parziale difformità o in variazione essenziale a P.d.C.</u> (punto 3.3.5 Mod. 2)</p> <p><u>Intervento in assenza, variazione essenziale o difformità da SCIA</u> (punto 3.3.5 Mod. 2)</p> <p><u>Interventi in parziale difformità da titoli rilasciati prima dell'entrata in vigore della L. n 10/1977</u> (punto 3.3.6 Mod. 2)</p>	<p>art. 17-bis L.R. 23/2004</p>	<p>con le seguenti precisazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • per le obblazioni commisurate al Contributo di Costruzione, il medesimo è sempre da calcolarsi con riferimento alla disciplina vigente al momento di presentazione della sanatoria; si sottolinea che in tali casi non trovano applicazione le riduzioni di cui ai punti 1.4.1-3.10-5.3.12 della DAL (riduzioni per interventi di recupero e rigenerazione dentro il t.u.); • per gli interventi "di recupero" di cui al c. 3 lett. b) si intendono tutti gli interventi conservativi sull'esistente, a eccezione degli interventi di R.E. comportanti aumento di Carico Urbanistico, o consistenti in demolizione/ricostruzione anche parziale; • per gli interventi di cui al comma 3 lett. c), si stabilisce che l'oblazione sia parametrata al doppio dell'Aumento di Valore Venale (AVV) in accordo alla seguente formula: $OBL = 2 \cdot AVV / 10$, nel rispetto dei minimi e massimi edittali; per il valore di AVV trova sempre applicazione la metodologia di cui alla nota ⁽¹⁾. • Le riduzioni previste dal comma 3-bis nel caso di doppia conformità operano anche sui minimi edittali di cui alle lettere a) e b) del comma 3.
--	---------------------------------	--

Si precisa che nell'applicazione dei sopracitati articoli, con "singola conformità" si intende la conformità degli abusi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della sanatoria, mentre con "doppia conformità" si intende la conformità degli abusi alla disciplina urbanistica vigente anche al momento della realizzazione. In entrambi i casi, è comunque dovuta la rispondenza alla normativa edilizia e tecnica vigente al momento della realizzazione. Nel caso della "doppia conformità", può trovare applicazione quanto disposto dall'art. 1.9 delle Norme del PUG, che recita: *"Per gli edifici esistenti privi di conformità edilizia, si considerano non in contrasto con il PUG, e quindi possibili oggetto di sanatoria, le opere in precedenza realizzate che fossero non in contrasto con la legislazione urbanistica e con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti al momento della realizzazione delle stesse."*

~~Si precisa inoltre che, ai fini dell'applicazione degli importi minimi di cui alla L.R. 23/2004 art. 17 comma 3, sono da intendersi "interventi di recupero" tutti gli interventi conservativi sull'esistente, con la sola eccezione degli interventi comportanti aumento di Carico Urbanistico e delle demolizioni e ricostruzioni.~~

A2 - ABUSI ESEGUITI SU BENI PAESAGGISTICI**Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.**

Nel caso di **accertamento di compatibilità paesaggistica** ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004, in ragione dell'autonoma valenza del procedimento paesaggistico ambientale, indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale e/o amministrativa per violazioni edilizio-urbanistica di cui alle seguenti tabelle, si applica la sanzione prevista ai sensi dei commi 4 e 5 del citato articolo, da calcolarsi secondo le modalità di seguito riportate.

Interventi di nuova costruzione e di ampliamento

Si calcola l'indennità pecuniaria utilizzando la seguente formula

$$S = P_v \times T_e \times Z_u \times S_r \times V_a \times ISTAT$$

Nel caso venga accertata la compatibilità paesaggistica, la sanzione applicata è equivalente al profitto conseguito mediante la trasgressione (**S**).

Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita solamente alle dimensioni dell'opera abusiva o alla superficie della porzione dell'immobile eseguita o modificata abusivamente e non a quella complessiva dell'immobile, è determinato attraverso una stima sintetica del plus-valore dell'intervento realizzato abusivamente, realizzata con l'utilizzo di valori di mercato, desunti in relazione a caratteristiche intrinseche dell'oggetto e zona del territorio su cui è localizzato; la stima è mediata dalla vetustà dell'opera stessa e depurata dal costo di produzione ed è sintetizzata dalla seguente formula estimativa:

$$S = P_v \times T_e \times Z_u \times S_r \times V_a \times ISTAT$$

in cui: **Pv** - Plus-valore dell'intervento abusivo

Te - Coefficiente relativo alla tipologia dell'edificio

Zu - Zona di ubicazione

Sr - Superficie di riferimento

Va - Vetustà dell'opera abusiva

ISTAT - coefficiente correttivo in base all'indice ISTAT (stessa variazione annuale utilizzata per l'adeguamento del costo di costruzione dei nuovi edifici).

● Il **Pv** è un valore specifico unitario al metro quadrato e rappresenta la differenza tra il valore venale di mercato dell'intervento realizzato abusivamente ed il costo di produzione o costruzione dello stesso. Esso è riferito all'opera o alla parte di opera strettamente interessata dall'intervento abusivo ed è desunto, quando possibile, dai valori di riferimento dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio ovvero dai listini prezzi della Camera di Commercio di Ferrara, considerando un utile netto finale del 20%.

Per i casi più frequenti di interventi abusivi si considerano i seguenti valori del **Pv**:

Pertinenze: Box € 70/mq
Tettoie e posto auto coperto € 60/mq
Altro € 60/mq

Recinzioni: Prevalentemente in muratura o prefabbricate € 40/m fino a 50 m
+ € 20/m (oltre i 50 m)
Altre €15/m fino a 50 m
+ €10/m (oltre i 50 m)

Superfici esterne: Vialetti, marciapiedi, aie e simili € 20/mq
Logge, balconi, terrazzi € 140/mq

Modifiche di prospetto: Pensiline € 40/mq di proiezione

- Porte, finestre, vetrate e simili € 60/mq
- Paramento faccia a vista o in pietra € 20/mq
- Paramento in intonaco € 5/mq
- Tinteggiature € 5/mq
- Manti di copertura € 10/mq

Modifica alla copertura

- Immobili residenziali** (anche rurali) € 150/mq
- Immobili commerciali** € 200/mq
- Immobili produttivi** € 80/mq
- Attrezzature rurali in genere** € 80/mq
- Immobili direzionali, studi professionali, attività di servizio** € 240/mq
- Immobili turistici/alberghieri, pubblici esercizi** € 200/mq

● Il coefficiente relativo alla tipologia dell'edificio (**Te**) è un coefficiente di perequazione del valore dell'indennità pecuniaria, rispetto alla densità edilizia, riferito al numero di unità immobiliari dell'intero edificio principale.

- Edifici unifamiliari e bifamiliari 1,50
- Edifici fino a 5 unità immobiliari 1,20
- Condominio fino a 10 unità immobiliari 1,00
- Condominio con oltre 10 unità immobiliari 0,90

● Il territorio soggetto al vincolo di Tutela Paesaggistica è stato suddiviso in quattro zone, a ciascuna delle quali è stato attribuito un coefficiente (Zu) in base al valore paesaggistico attribuito alla specifica zona. In caso di sovrapposizione di più parametri vale quello di coefficiente maggiore.

- Zu = 1,00 in Zona 1 = ambiti urbani consolidati/ambiti per nuovi - insediamenti urbani/centri storici
- Zu = 1,20 in Zona 2 = ambito agricolo ad alta vocazione produttiva 1,20
- Zu = 1,50 in Zona 3 = ambito agricolo di rilievo paesaggistico 1,50
- Zu = 0,80 in Zona 4 = ambiti specializzati per attività produttive 0,80

● Per quanto riguarda la superficie di riferimento (**Sr**) si deve tenere conto che gli interventi comportanti soli incrementi di volume sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per un'altezza virtuale di m. 3,00 per l'edilizia residenziale (anche rurale), commerciale, direzionale, turistica e di m. 5,00 per l'edilizia produttiva e per le attrezzature rurali in genere.

● In relazione alla vetustà dell'abuso si applica un coefficiente di riduzione (**Va**) progressivo pari all'1% per i primi 15 anni e allo 0,50% per gli ulteriori anni per ogni anno decorrente dall'anno successivo a quello di realizzazione dell'abuso. La riduzione non potrà comunque superare il 50%:

- 100% - 1% per anno per i primi 15 anni (max 0,85)
- 85% - 0,50% per gli ulteriori anni (max 0,50)

Per calcolare l'indennità pecuniaria in assenza di danno ambientale e nel caso non vi sia aumento di superficie e/o di volume si applica la seguente tabella:

Interventi di nuova costruzione e di ampliamento
Si calcola l'indennità pecuniaria utilizzando la formula di cui sopra
Interventi di manutenzione straordinaria e opere non valutabili in termini di

superficie e di volume (es. opere di urbanizzazione, aree di parcheggio e sosta autoveicoli, depositi di materiali a cielo aperto e simili)	
Valore forfettario di S per edifici di valore storico testimoniale	€ 1.500
Valore forfettario di S per gli altri edifici	€ 1.000
Interventi di restauro e risanamento conservativo	
Valore forfettario di S per edifici di valore storico testimoniale	€ 2.500
Valore forfettario di S per gli altri edifici	€ 2.000
Interventi di ristrutturazione edilizia	
Valore forfettario di S per edifici di valore storico testimoniale	€ 3.000
Valore forfettario di S per gli altri edifici	€ 2.500
Interventi di demolizione	
Valore forfettario di S per edifici di valore storico testimoniale	€ 10.000
Valore forfettario di S per gli altri edifici	€ 1.000
Movimenti terra (Scavi e riporti)	
Valore forfettario di S fino a 15 mc	€ 2.000
Valore forfettario di S fino oltre a 15 mc e fino a 100 mc	€ 2.000 + € 100/mc oltre i 15 mc

Il valore forfettario indicato nella presente tabella si applica a singola unità immobiliare o ad edificio (es. in ambito agricolo o produttivo) interessato dall'accertamento di compatibilità paesaggistica

Danno ambientale (Da)
Si calcola l'indennità pecuniaria utilizzando la seguente formula Da = S x Cdm

Nel caso venga accertata la compatibilità paesaggistica con prescrizioni richieste da parte della CQAP, la sanzione applicata è equivalente al danno ambientale conseguito mediante la trasgressione (**Da**).

Nel caso in cui l'abuso sia ritenuto incompatibile con il vincolo paesaggistico ma non ripristinabile, in quanto, sulla base di apposita perizia tecnica giurata, venga accertato che l'eliminazione delle opere abusivamente realizzate potrebbe arrecare pregiudizio alla parte legittima dell'immobile o potrebbe comportare un danno maggiore all'ambiente rispetto al mantenimento in essere dell'abuso medesimo, la sanzione applicata è equivalente al doppio del danno ambientale conseguito mediante la trasgressione (**2Da**).

Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al danno ambientale (**Da**) è determinato dal valore del maggior profitto (S), come sopra definito, maggiorato con i parametri sotto riportati, in relazione alla zona di intervento, come sintetizzato dalla seguente formula:

$$Da = S \times Cdm$$

in cui: **S** - valore del maggior profitto

Cdm - coefficiente di maggiorazione per il calcolo del danno ambientale

Cdm = 1,40 in Zona 1 = ambiti urbani consolidati/ambiti per nuovi - insediamenti urbani/centri storici

Cdm = 1, 60 in Zona 2 = ambito agricolo ad alta vocazione produttiva
Cdm = 1,80 in Zona 3 = ambito agricolo di rilievo paesaggistico
Cdm = 1,10 in Zona 4 = ambiti specializzati per attività produttive

Altre opere

Eventuali altre opere non esplicitate nei punti precedenti, saranno di volta in volta assimilate comunque ad uno di essi per analogia. Qualora l'assimilazione non sia in alcun modo possibile si procederà alla determinazione del maggior valore tra danno arrecato e profitto conseguito, sulla base di specifici computi metrici ed analisi di mercato, riferiti sia al danno arrecato che al profitto conseguito, a cura del Responsabile del procedimento.

~~Art. 36-bis, comma 4 e comma 5-bis, del DPR n. 380/2001 e s.m.i. Nuovo procedimento di compatibilità paesaggistica introdotto con D.L. n. 69/2024 convertito con modificazioni dalla L. n. 105/2024~~

~~Per le opere abusive realizzate su immobili soggetti a vincolo paesaggistico entro l'11 maggio 2006 è ammessa la possibilità di procedere alla regolarizzazione attraverso una **verifica della compatibilità paesaggistica** delle opere realizzate seguendo il procedimento stabilito dall'art. 36-bis, non si dovrà più applicare l'art. 70, comma 5, della L.R. n. 24/2017 (*Autorizzazione paesaggistica in sanatoria*). Tale disposizione non si applica agli interventi per cui è già stato conseguito un titolo abilitativo in sanatoria.~~

~~**L.R. 23/2004 art. 17-ter: Nuovo procedimento di compatibilità paesaggistica introdotto con D.L. n. 69/2024 convertito con modificazioni dalla L. n. 105/2024** (Art. 36-bis, comma 4 e comma 5-bis, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.)~~

~~Per le difformità possibili di sanatoria ai sensi degli artt. 17 c. 2 e 17-bis della L.R. 23/2004, è ammessa la possibilità di procedere alla regolarizzazione attraverso una verifica della compatibilità paesaggistica delle opere realizzate seguendo il procedimento stabilito dall'art. 17-ter della L.R. citata. Tale disposizione non si applica agli interventi per cui è già stato conseguito un titolo abilitativo in sanatoria.~~

Finalità: Consente la regolarizzazione di abusi in ambito di vincolo paesaggistico *"anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati"*.

Sanzione: Qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica si applica una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato (Da) e il profitto conseguito mediante la trasgressione (S); in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, D.lgs. 42/2004.

Parte B – SANZIONI nel caso di abusi sostanziali

Le sanzioni riportate nelle seguenti tabelle trovano applicazione nel caso di ABUSI SOSTANZIALI, ossia per interventi realizzati in assenza o difformità dal titolo abilitativo e per cui non sussistano le condizioni per la sanatoria di cui alla precedente "Parte A".

Ai soli fini del calcolo della sanzione si riporta il disposto di cui al comma 2 dell'art. 39 della L.R. 23/2004 e s.m.i., secondo il quale le sanzioni previste dalla stessa legge si applicano agli illeciti commessi in data successiva all'entrata in vigore della stessa legge regionale, e dunque a partire dal 23-10-2004. Per gli illeciti commessi anteriormente trovano applicazione le disposizioni del Titolo IV Capo II del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Tuttavia, poiché il metodo di calcolo del valore venale stabilito dalla L.R. 23/2004 art. 21 c. 2 e basato sui valori "OMI" risulta introdotto in data 30/09/2013 (data di entrata in vigore della L.R. 15/2013 che ha modificato l'articolo), e in assenza di specifiche indicazioni regionali che abbiano disciplinato il calcolo nel periodo intermedio, le sanzioni previste dal DPR 380/2001 si considerano operanti fino al 30/09/2013.

B1 - ABUSI ESEGUITI PRIMA DEL ~~23-10-2004~~ (data di entrata in vigore della L.R. 23/2004) 30/09/2013

Fattispecie	Riferimento normativo	Importo sanzione	
Assenza, totale difformità o variazioni essenziali da PdC, qualora il responsabile dell'abuso non ottemperi all'ingiunzione di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi	Art. 31 comma 4bis del DPR 380/2001	Compresa fra <u>€ 2.000 ed € 20.000</u> in relazione all'aumento del valore venale dell'immobile (AVV) ⁽¹⁾ , fatta salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti	
		AVV	SANZIONE (4) (5) (2)
		Da € 0 a € 5.000	€ 2.000
		Da € 5.000 a € 50.000	SANZ calcolata in maniera proporzionale fra € 2.000 e € 20.000
Oltre € 50.000	€ 20.000		
Parziale difformità da PdC, qualora la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità	Art. 34 comma 2 del DPR 380/2001	<u>Uso residenziale: costo di produzione</u> della parte di opera realizzata in difformità al PdC calcolato ai sensi della L. 392/78 ed <u>in misura tripla</u> .	
		<u>Altri usi: valore venale</u> della parte di opera realizzata in difformità (6) (3) calcolato <u>in misura tripla</u> .	
Assenza o difformità da SCIA, esclusi i casi di RRC e RS su immobili vincolati o tutelati dallo strumento urbanistico	Art. 37 comma 1 del DPR 380/2001	<u>Aumento del valore venale dell'immobile (AVV)⁽¹⁾ calcolato in misura tripla</u> e comunque per un ammontare non inferiore a € 1.032	
Assenza o difformità da SCIA nei casi di RRC o RS su immobili vincolati o tutelati dallo strumento urbanistico	Art. 37 comma 2 e 3 del DPR 380/2001	Compresa fra € 516 (2) <u>€ 1000⁽⁴⁾</u> ed <u>€ 10.329</u> in relazione all'aumento del valore venale dell'immobile (AVV) ⁽¹⁾ , fatta salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, oltre all'eventuale restituzione in pristino, a cura e spese del responsabile dell'abuso	
		AVV	SANZIONE (7) (5)
		Da € 0 a € 5.000	€ 1.000 (2) (4)
		Da € 5.000	SANZ calcolata in

		a € 50.000	maniera proporzionale fra € 1.000 e € 10.000
		Oltre € 50.000	€ 10.329

B2 – ABUSI ESEGUITI DOPO IL ~~23-10-2004~~ (data di entrata in vigore della L.R. ~~23/2004~~) 30/09/2013

Fattispecie	Riferimento normativo	Importo sanzione	
Interventi di <u>Nuova Costruzione</u> eseguiti in assenza di titolo, in totale difformità dallo stesso o con variazioni essenziali, nel caso di inottemperanza all'ordine di demolizione e messa in pristino	Art. 13 comma 4bis della L.R. 23/2004	Compresa fra € 2.000 ed € 20.000 in relazione all'aumento del valore venale dell'immobile (AVV) ⁽¹⁾ , fatta salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti	
		AVV	SANZIONE (4) (5) (2)
		Da € 0 a € 5.000	€ 2.000
		Da € 5.000 a € 50.000	SANZ calcolata in maniera proporzionale fra € 2.000 e € 20.000
		Oltre € 50.000	€ 20.000
		In caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui agli articoli 9 e 10, comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima.	
Interventi di <u>Ristrutturazione Edilizia</u> eseguiti in assenza di titolo, in totale difformità dallo stesso o con variazioni essenziali qualora la demolizione/rimozione dell'abuso non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità	Art. 14 comma 2 della L.R. 23/2004	<u>Aumento del valore venale dell'immobile (AVV)⁽¹⁾, calcolato in misura <u>doppia tripla</u> oltre al contributo di costruzione calcolato in accordo alla disciplina vigente al momento dell'accertamento dell'abuso</u> ⁽²⁾	
Interventi di <u>Nuova Costruzione</u> e <u>Ristrutturazione Edilizia</u> eseguiti in parziale difformità dal titolo edilizio qualora la demolizione/rimozione dell'abuso non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità	Art. 15 c. 2 della LR 23/2004	<u>Aumento del valore venale dell'immobile (AVV)⁽¹⁾, calcolato in misura tripla</u> e comunque per un ammontare non inferiore a € 1.000 oltre al <u>contributo di costruzione</u> calcolato in accordo alla disciplina vigente al momento dell'accertamento dell'abuso <u>se dovuto, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 15/2013 e s.m.i. qualora dovuto.</u>	
<u>Altri interventi</u> eseguiti in assenza o difformità da SCIA, qualora non si provveda alla rimozione e	Art. 16 della LR 23/2004	<u>Aumento del valore venale dell'immobile (AVV)⁽¹⁾, calcolato in misura tripla</u> e comunque per un ammontare non inferiore a € 1.000	

<p>messa in pristino delle opere</p>		<p>oltre al <u>contributo di costruzione</u> calcolato in accordo alla disciplina vigente al momento dell'accertamento dell'abuso se dovuto, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 15/2013 e s.m.i. .</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se le opere abusivamente realizzate non hanno comportato aumento di SU, trasformazione di SA in SU, alterazione della sagoma e dei prospetti, mutamento d'uso urbanisticamente rilevante con aumento di CU, se risultano conformi alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina edilizia e se sono state ultimate da oltre 10 anni, la sanzione è ridotta a <u>€ 516</u>.
<p><u>Interventi soggetti a CILA</u> ai sensi dell'art. 7 comma 5 della L.R. 15/2013</p>	<p>Art. 16 bis comma 4 e 4bis della L.R. 23/2004</p>	<p><u>Aumento del valore venale dell'immobile (AVV)⁽¹⁾ calcolato in misura doppia</u> e comunque per un ammontare <u>non inferiore a € 1.000</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Se le opere abusivamente realizzate non hanno comportato aumento di SU, trasformazione di SA in SU, alterazione della sagoma e dei prospetti, mutamento d'uso urbanisticamente rilevante con aumento di CU, se risultano conformi alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina edilizia e se sono state ultimate da oltre 10 anni, la sanzione è ridotta a <u>€ 516</u>.

B3 – ABUSI ESEGUITI SU IMMOBILI VINCOLATI (Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.) - IMMOBILI TUTELATI DAGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI - BENI PAESAGGISTICI (Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.)

Fattispecie	Riferimento normativo	Importo sanzione
Interventi realizzati in assenza di titolo su beni vincolati dalla Parte Seconda del D.Lgs 42/2004 – beni culturali	Art. 10 c. 1 della L.R. 23/2004	<p>Compresa fra € 2.000 ed € 20.000 in base al tipo di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> • interventi di manutenzione straordinaria <ul style="list-style-type: none"> € 3.000 per una unità immobiliare € 5.000 da due a tre unità immobiliari € 7.000 oltre tre unità immobiliari • interventi di restauro e risanamento conservativo: <ul style="list-style-type: none"> € 4.000 per una unità immobiliare € 7.000 da due a tre unità immobiliari € 10.000 oltre tre unità immobiliari • intervento di demolizione ingiustificata di parti di edificio o dell'intero immobile <ul style="list-style-type: none"> € 2.000 per demolizioni parziali € 4.000 per demolizioni totali (in tali casi non sarà più possibile l'intervento di ricostruzione se in contrasto con la categoria di intervento assegnata dagli strumenti urbanistici) • interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia: <ul style="list-style-type: none"> € 20.000 se non conforme agli strumenti urbanistici € 10.000 se conforme agli strumenti urbanistici • interventi di sopraelevazione (aumento di altezza del fabbricato o della gronda anche in arretrato rispetto il filo esterno dell'edificio) <ul style="list-style-type: none"> € 4.000 fino a 20 cm € 9.000 da 21 a 40 cm € 14.000 da 41 a 100 cm € 20.000 oltre 100 cm
Interventi realizzati in assenza di titolo su beni tutelati dagli strumenti urbanistici (tutela di Piano) previo parere della CQAP	Art. 10 c. 2 della LR 23/2004	<p>Compresa fra € 2.000 ed € 20.000 in base al tipo di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> • attività edilizia libera senza parere preliminare della CQAP o in difformità dalle prescrizioni di cui all'art. 3.5.2 del Regolamento Edilizio: € 2.000 (a titolo esemplificativo ma non esaustivo: sostituzione del manto di copertura, tinteggiatura differente dal colore originario, sostituzione infissi interni e/o esterni e/o sistemi di oscuramento, installazione di manufatti tecnologici e/o condutture sui prospetti fronte strada, elementi di arredo delle aree pertinenziali, ecc.)

		<p>* per gli immobili con sottocategoria di tutela 2.1 "Restauro e risanamento conservativo di tipo A" gli importi di cui sopra sono aumentati di € 500</p> <ul style="list-style-type: none"> • interventi di manutenzione straordinaria € 2.000 per una unità immobiliare € 3.000 da due a tre unità immobiliari € 4.000 oltre tre unità immobiliari € 5.000 per installazione di canne fumarie sui prospetti fronte strada (indipendentemente dal numero di unità immobiliari) € 2.000 per interventi di tinteggiatura <p>* per gli immobili con sottocategoria di tutela 2.1 "Restauro e risanamento conservativo di tipo A" gli importi di cui sopra sono aumentati di € 500</p> <ul style="list-style-type: none"> • interventi di restauro e risanamento conservativo € 3.000 per una unità immobiliare € 5.000 da due a tre unità immobiliari € 7.000 oltre tre unità immobiliari • intervento di demolizione ingiustificata di parti di edificio o dell'intero immobile € 2.000 per demolizioni parziali € 4.000 per demolizioni totali (in tali casi non sarà più possibile l'intervento di ricostruzione se in contrasto con la categoria di intervento assegnata dagli strumenti urbanistici) • interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia: € 10.000 se non conforme agli strumenti urbanistici € 4.000 € 5.000 se conforme agli strumenti urbanistici • interventi di sopraelevazione (aumento di altezza del fabbricato o della gronda anche in arretrato rispetto il filo esterno dell'edificio) € 3.500 fino a 20 cm € 8.500 da 21 a 40 cm € 13.500 da 41 a 100 cm € 18.500 oltre 100 cm <p>Qualora si accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della restituzione in pristino, a causa della compromissione del bene tutelato, alla sanzione di cui sopra, va sommata una sanzione pari al doppio triplo dell'aumento del valore venale (AVV)⁽¹⁾ dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive.</p>
Interventi realizzati in	Art. 10 c. 3 della	Compresa fra <u>€ 2.000 ed € 20.000</u> in base

<p>assenza di titolo su beni vincolati dalla Parte Terza del D.Lgs 42/2004 – beni ambientali previo parere della CQAP</p>	<p>LR 23/2004</p>	<p>al tipo di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> • interventi di manutenzione straordinaria € 2.500 per una unità immobiliare € 5.000 da due a tre unità immobiliari € 10.000 oltre tre unità immobiliari • interventi di restauro e risanamento conservativo: € 5.000 per una unità immobiliare € 10.000 da due a tre unità immobiliari € 15.000 oltre tre unità immobiliari • intervento di demolizione ingiustificata di parti di edificio o dell'intero immobile € 2.000 per demolizioni parziali € 4.000 per demolizioni totali (in tali casi non sarà più possibile l'intervento di ricostruzione se in contrasto con la categoria di intervento assegnata dagli strumenti urbanistici) • interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia: € 20.000 se non conforme agli strumenti urbanistici € 10.000 se conforme agli strumenti urbanistici • interventi di sopraelevazione (aumento di altezza del fabbricato o della gronda anche in arretrato rispetto il filo esterno dell'edificio) € 4.000 fino a 20 cm € 9.000 da 21 a 40 cm € 14.000 da 41 a 100 cm € 20.000 oltre 100 cm
---	-------------------	---

Parte C – SANZIONI per violazioni al Regolamento del verde pubblico o privato (Allegato C al presente Regolamento Edilizio)

Fattispecie	Articolo Allegato C del RE	Sanzione Pecuniaria
Abbattimento di alberature aventi circonferenza del tronco superiore a cm 30, o piante con più tronchi con almeno uno di essi che presenti una circonferenza di cm 30 rilevata a m 1,30 dal suolo, o abbattimento di albero in sostituzione senza avere presentato comunicazione all'Amministrazione almeno 30 giorni prima dell'inizio delle operazioni di abbattimento. LA SANZIONE VA APPLICATA PER OGNI ALBERO O PIANTA ABBATTUTO/A.	8.3	Sanzione da € 50 a € 300
Mancata sostituzione di alberi abbattuti secondo quanto indicato nella comunicazione all'Amministrazione.	8.4	Sanzione da € 50 a € 300 oltre all'obbligo di reintegrare la pianta abbattuta nella propria area o in area comunale
Interventi di capitozzatura (taglio che interrompe la gemma apicale) e potature praticate su branche con circonferenza superiore a cm. 30 senza preventiva comunicazione all'Amministrazione.	9.2	Sanzione da € 30 a € 180
Interventi di potatura di branche e rami di circonferenza superiore a cm. 30 senza preventiva comunicazione all'Amministrazione.	9.3	Sanzione da € 30 a € 180
Infliggere danneggiamenti che compromettono la vita della pianta.	10.1	Sanzione da € 50 a € 300 oltre all'obbligo di reintegrare la pianta compromessa nella propria area o in area comunale
Utilizzare aree a bosco, a parco e le aree di pertinenza degli alberi per depositi di materiale di qualsiasi tipo, per attività industriali o artigianali in genere.	10.2	Sanzione da € 50 a € 300
Rendere impermeabili con pavimentazioni o altre opere edilizie le aree di pertinenza delle alberature.	10.3	Sanzione da € 30 a € 180
Effettuare ricarichi superficiali di terreno o di qualsivoglia materiale putrescibile o impermeabilizzante o asportare il terriccio nelle aree di pertinenza.	10.4	Sanzione da € 30 a € 180
Affiggere cartelli, manifesti e simili, alle alberature di proprietà pubblica o privata, tramite chiodi o fili di ferro o altro materiale inestensibile.	10.5	Sanzione da € 25 a € 150

Effettuare scavi relativi alla posa in opera di nuovi servizi a rete interrati senza adottare opportune precauzioni a salvaguardia degli apparati radicali e senza osservare, in ogni caso, le distanze previste dall'annesso 1.	10.6	Sanzione da € 50 a € 300
Depositare o versare sali, acidi o sostanze fitotossiche nei pressi degli apparati radicali delle alberature e accendere fuochi all'interno delle aree di pertinenza (salvo casi di pubblica sicurezza).	10.7	Sanzione da € 50 a € 300
Mancato rispetto dell'obbligo di mantenimento in modo decoroso degli spazi privati inedificati di pertinenza di edifici residenziali e simili prospicienti luoghi pubblici o di uso pubblico, o comunque, esposti a pubblica vista.	12.9	Sanzione da € 30 a € 180
Mancato rispetto del divieto di uso degli spazi privati inedificati di pertinenza di edifici residenziali e simili prospicienti luoghi pubblici o di uso pubblico, o comunque, esposti a pubblica vista, per costruzioni precarie, antiestetiche (serre fatiscenti, baracche, gabbiotti, ecc.) o per deposito di materiali in disuso.	12.9	Sanzione da € 30 a € 180
Mancato rispetto dell'obbligo di adottare tutti gli accorgimenti utili ad evitare il danneggiamento della vegetazione esistente.	13.1	Sanzione da € 30 a € 180
Effettuare, nelle aree di pertinenza delle alberature, scavi, depositi di oli minerali, acidi, basi, vernici ed altre sostanze aventi effetto consolidante del suolo o fitotossiche, transitare con mezzi pesanti o interrare materiali inerti o di altra natura.	13.2	Sanzione da € 50 a € 300
Transitare all'interno delle aree di pertinenza senza adottare le opportune cautele e protezioni a salvaguardia delle alberature.	13.3	Sanzione da € 30 a € 180
Mancato ripristino, al termine dei lavori, delle condizioni originarie.	13.4	Sanzione da € 50 a € 300
Mancata messa a dimora a regola d'arte delle piante al fine di ottenere le massime garanzie di attecchimento e assicurare le condizioni ideali di sviluppo.	14.1	Sanzione da € 30 a € 180
Mancata ottemperanza all'obbligo di prevenire la diffusione delle principali malattie e dei parassiti animali e vegetali che possono diffondersi nell'ambiente e creare danni al verde pubblico e/o privato.	16.1 e 16.7	Sanzione da € 30 a € 180
Mancato obbligo, da parte dei proprietari, di eliminare tempestivamente le cause di danno alla vitalità delle piante e di adottare i provvedimenti necessari per la protezione contro eventuali effetti nocivi.	18	Sanzione da € 30 a € 180
Abbattimento di alberi di pregio senza autorizzazione, interventi non autorizzati di modifica sostanziale della chioma (il mancato rispetto delle prescrizioni poste nell'autorizzazione comporta l'automatica decadenza della stessa e l'applicazione delle relative sanzioni).	19	Sanzione da € 50 a € 300
È vietato: a - Ostacolare intenzionalmente o sconsideratamente la sicurezza, il benessere e lo svago di chiunque utilizzi le aree a verde pubblico. b - Eliminare, distruggere, danneggiare, tagliare e	21	Sanzione da € 25 a € 150

<p>minacciare in altro modo l'esistenza di alberi e arbusti o parti di essi, nonché danneggiare prati.</p> <p>c - Raccogliere e asportare fiori, bulbi, radici, terriccio, muschio, strato superficiale del terreno nonché calpestare le aiuole.</p> <p>d - Abbandonare, catturare, molestare o ferire intenzionalmente animali, nonché sottrarre uova e nidi.</p> <p>e - Permettere ad un animale in proprio affidamento di cacciare, molestare o ferire un altro animale o persone.</p> <p>f - Raccogliere ed asportare minerali e reperti archeologici.</p> <p>g - Provocare danni a strutture e infrastrutture.</p> <p>h - Inquinare il terreno, fontane, corsi e raccolte d'acqua.</p> <p>i - Abbandonare rifiuti di qualsiasi genere.</p> <p>l - Permettere ad un animale in proprio affidamento di imbrattare viali e giardini al di fuori di eventuali aree appositamente attrezzate o, in assenza di queste ultime, non provvedere a raccogliere le deiezioni solide.</p> <p>m - L'uso di qualsiasi mezzo a motore. E' consentito il libero accesso alle biciclette condotte a velocità moderata e con l'obbligo di precedenza ai pedoni (adulti e bambini). Tuttavia, quando gli spazi verdi risultano essere molto frequentati da bambini e possono sussistere motivi di pericolo, è fatto obbligo di condurre le biciclette a mano.</p>		
<p>È vietato:</p> <p>n - Effettuare opere abbattimento, di potatura, di alterazione della chioma o altri interventi relativi ad alberature e piantumazioni di aree verdi pubbliche o di uso pubblico da parte di soggetti privati o pubblici non autorizzati dal Comune.</p>	21	Sanzione da € 50 a € 300 oltre all'obbligo di reintegrare la pianta abbattuta o gravemente danneggiata e/o alterata dalle operazioni effettuate.
<p>Organizzare assemblee, esposizioni, rappresentazioni, parate, sfilate, spettacoli e comizi, manifestazioni culturali e sportive e altre iniziative in aree verdi senza preventiva Autorizzazione.</p>	22	Sanzione da € 30 a € 180
<p>Mancato obbligo:</p> <p>a - di tenere i cani al guinzaglio o in ogni caso di evitare che possano infastidire persone ed animali nelle aree di sgambamento libero.</p> <p>b - di cavalcare solo al passo, nei percorsi riservati ai cavalli, evitando di disturbare altre persone e/o animali.</p> <p>C - di spegnere accuratamente i mozziconi di sigaretta e di segnalare tempestivamente eventuali principi di incendio.</p>	24	Sanzione da € 25 a € 150
<p>Incendiare le sponde dei fossi, degli scoli, dei canali,</p>	25.1	Sanzione da

degli argini dei fiumi, delle aree incolte in genere ad eccezione delle scoline allo scopo di eliminare l'erba e canne.		€ 30 a € 180
Mancato obbligo, da parte dei frontisti, a provvedere alle opere strettamente necessarie per mantenere e garantire il regolare flusso delle acque di fossi, scoli o corsi d'acqua in fregio alle strade.	25.2	Sanzione da € 25 a € 150
Danneggiamento e manutenzione non idonea di siepi e macchioni arbustivi od effettuare interventi che non preservino l'esistenza e la capacità rigenerativa degli stessi.	26	Sanzione da € 30 a € 180

Parte D - Criteri per la quantificazione delle SANZIONI AMMINISTRATIVE per gli scarichi di acque reflue domestiche non conformi alla normativa vigente

Per ogni scarico di acque reflue domestiche o assimilate che comporti una violazione del D.Lgs 152/2006 e smi, l'importo dell'oblazione è pari al minimo fissato dall'art. 133 comma 2 del Decreto, moltiplicato per i coefficienti amplificativi di cui alle tab. E1 ed E2. Tale importo non può comunque essere superiore a quanto stabilito dalla norma.

D1 - COEFFICIENTI MAGGIORATIVI PER TIPOLOGIA DI VIOLAZIONE

Fattispecie	Coefficiente maggiorativo
Scarico con autorizzazione scaduta confermabile con rinnovo semplice	1
Scarico con autorizzazione scaduta da adeguare	1,1
Scarico mai autorizzato ma autorizzabile senza modifiche	1,2
Scarico mai autorizzato non autorizzabile tal quale	2
Scarico con autorizzazione revocata	2,5
Scarico espressamente non autorizzato per diniego	3

D2 – COEFFICIENTI MAGGIORATIVI PER ALTRE ULTERIORI CARATTERISTICHE

Fattispecie	Coefficiente maggiorativo
Difficoltà oggettive all'allacciamento in fognatura	1
Ricettore idoneo limitrofo	1,5
Abitanti equivalenti < 50	1
Abitanti equivalenti > 50	2

Parte E – SANZIONI AMMINISTRATIVE per violazioni al presente Regolamento Edilizio (Art. 7 bis D.Lgs 267/2000 e art.16 L 689/1981)

Fatta salva la denuncia all'Autorità Giudiziaria nei casi espressamente previsti come reato e le sanzioni già stabilite da Leggi statali, della Regione Emilia-Romagna e da altri Regolamenti, chi contravviene alle disposizioni di cui al presente Regolamento è soggetto, salvo quanto appresso specificato, alla sanzione amministrativa pecuniaria da Euro 25,00 a Euro 500,00.

In base alla gravità della *Fattispecie*, si stabiliscono i pagamenti in misura ridotta riportati nella seguente tabella:

Fattispecie	Articolo del RE	Sanzione Pecuniaria (Art. 7 bis D.Lgs 267/2000)	Pagamento in misura ridotta entro 60 giorni (Art.16 L.689/1981)
comunicazione inizio lavori			
Mancata o ritardata comunicazione inizio lavori Permesso di Costruire; <i>Relativa mancata comunicazione esecutore dei lavori ed eventuale dichiarazione regolarità contributiva</i>	art. 2.1.1	da € 25 a € 500	€ 100
Mancata comunicazione variazione Direttore dei Lavori	artt. 2.1.1 – 2.1.2	da € 25 a € 500	€ 50 € 100
mancata comunicazione esecutore dei lavori ed eventuale dichiarazione regolarità contributiva; variazione degli operatori	artt. 2.1.1 – 2.1.2	da € 25 a € 500	€ 100
vigilanza durante l'esecuzione delle opere			
Mancanza del titolo edilizio e dei disegni approvati/depositati	art. 2.1.2	da € 25 a € 500	€ 50
Mancata esposizione del cartello di cantiere o incompletezza dei dati	art. 2.1.2	da € 25 a € 500	€ 50
Mancata adozione delle misure precauzionali di sicurezza nella conduzione del cantiere	art. 2.2.1	da € 25 a € 500	€ 100
mancata autorizzazione di concessione all'occupazione del suolo pubblico	art. 2.1.4	da € 25 a € 500	€ 100
adempimenti fine dei lavori			
Mancata comunicazione di fine lavori nei tempi previsti dal titolo abilitativo	art. 1.2.1	da € 25 a € 500	€ 50
sanzioni per altre casistiche			
Rimozione ed alterazione della numerazione civica senza autorizzazione	art. 3.2.11	da € 25 a € 500	€ 100
Mancata presentazione di richiesta e/o ritiro dell'autorizzazione amministrativa	art. 1.2.15	da € 25 a € 500	€ 100
Inosservanza di ordinanze emanate ai sensi del RE	artt. 1.2.14 e altri	da € 25 a € 500	€ 200

Mancata manutenzione dei fabbricati tale da rappresentare condizioni di scarso decoro	art. 3.5.1	da €. 25 a €. 500	€. 100
Per ogni altra violazione non indicata nei punti precedenti		da €. 25 a €. 500	€. 50

Per le violazioni al Regolamento Edilizio autorità competente è il Dirigente del Settore Programmazione Territoriale dell'Unione.

Al momento dell'adozione dell'ordinanza-ingiunzione, l'Autorità competente, nel determinare la sanzione amministrativa pecuniaria dovuta per la violazione, avrà riguardo, nel rispetto dei limiti massimi di legge, a seguire i seguenti criteri direttivi:

- la sanzione è commisurata alla gravità della violazione, all'opera svolta dall'interessato per l'eliminazione o attenuazione delle conseguenze della violazione, nonché alla personalità dello stesso ed alle sue condizioni economiche;
- la sanzione non può essere inferiore o equivalente alla somma individuata quale pagamento in misura ridotta, salvo il caso in cui siano riconosciute particolari valide attenuanti desumibili da scritti difensivi ritualmente prodotti dagli interessati;
- in caso di prima violazione del provvedimento, e salvo che non esistano le particolari circostanze attenuanti di cui sopra, la sanzione stabilita nell'ordinanza ingiunzione non può essere inferiore del 150% della somma individuata quale pagamento in misura ridotta;
- in caso di reiterazione del medesimo illecito in un periodo non superiore a due anni, la sanzione viene incrementata di un ulteriore 25% sulla somma precedentemente ingiunta.

NOTE

~~(4)~~ L'aumento del valore venale dell'immobile (AVV) è pari al Valore di Mercato minimo (VM_{\min}) ricavato dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (quote OMI) dell'Agenzia delle Entrate, per un immobile della stessa tipologia, con la stessa ubicazione, ricadente nello stesso ambito, con la stessa destinazione d'uso e con stato conservativo "normale", corretto da un opportuno coefficiente di rettifica (CR) in relazione al tipo di abuso effettuato ed applicato alla Superficie Complessiva (SC) oggetto di intervento, calcolata sulla base delle definizioni tecniche uniformi di cui all'allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.:

$$AVV = VM_{\min} \times CR \times SC \quad [€]$$

Coefficienti di rettifica (CR):

- ~~• 0,10 per opere di MS ovvero per opere interne, che abbiano interessato le parti strutturali o i prospetti e non abbiano determinato aumento della superficie calpestabile.~~
- ~~• 0,20 per interventi di RRC, RS o RE, a condizione che non siano avvenuti frazionamenti/accorpamenti di u.i., variazioni di destinazione d'uso, incremento della superficie calpestabile o ricostruzioni.~~
- ~~• 0,40 per interventi di MS, RRC, RS o RE al di fuori dei casi di cui al punto precedente, ma comunque in assenza di cambi uso comportanti aumento di CU e in assenza di ricostruzioni.~~
- ~~• 0,60 per interventi di cambio d'uso con aumento di CU, con o senza opere (utilizzando il VM_{\min} relativo all'uso da sanare).~~
- ~~• 0,70 per interventi di RE consistenti nella demolizione e ricostruzione.~~
- ~~• 0,90 per interventi di NC.~~

~~Nel caso in cui la banca dati OMI non contemplasse i valori per lo stato conservativo, la tipologia edilizia o la funzione di interesse, si potrà fare riferimento alle tabelle di conversione di cui all'Allegato 2 alla DAL 186/2018, capitolo 5.1.~~

~~(2)~~ Al fine di stabilire criteri equi ed univoci per il calcolo delle oblazioni/sanzioni in tutti i casi in cui il loro importo possa essere stabilito dal responsabile del procedimento, viene stabilito che tale importo non possa comunque essere inferiore al valore dell'oblazione prevista nel caso di "abusi minori", vale a dire nel caso di interventi eseguiti in assenza di CILA, corrispondente € 1.000.

~~(3)~~ Per evitare effetti distorsivi della norma, viene stabilito che sia comunque da corrispondersi il contributo da costruzione previsto in via ordinaria dalla L.R. 15/2013 parte III.

~~(4)~~ In caso di aumento del valore venale dell'immobile superiore a € 5.000 e fino ad un massimo di € 50.000, la sanzione è calcolata in maniera proporzionale fra € 2.000 ed € 20.000 applicando la seguente formula:

$$SANZ = € 20.000 - \frac{(€ 50.000 - AVV)}{2,5} \quad [€]$$

~~(5)~~ La sanzione è sempre pari al valore minimo di € 2.000 nel caso di opere non quantificabili in termini di superficie (o di volume) e al valore massimo di € 20.000 in caso di abusi eseguiti su aree o edifici di cui all'art. 27 comma 2 del DPR 380/2001, comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato.

~~(6)~~ Ai fini della quantificazione delle sanzioni pecuniarie connesse al valore venale di opere o di loro parti illecitamente eseguite, si utilizzano le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (quote OMI) dell'agenzia delle entrate, applicando la cifra espressa nel valore minimo e allo stato di conservazione normale, con riferimento alla tipologia e all'ambito urbanistico di interesse. Nel caso in cui la banca dati OMI non contemplasse valori pertinenti, si

~~potrà fare riferimento alle tabelle di conversione di cui all'Allegato 2 alla DAL 186/2018, capitolo 5.1.~~

~~(7) In caso di aumento del valore venale dell'immobile superiore a € 5.000 e fino ad un massimo di € 50.000, la sanzione è calcolata in maniera proporzionale fra € 1.000 ed € 10.000 applicando la seguente formula:~~

$$\text{SANZ} = \text{€ } 10.000 - \frac{(\text{€ } 50.000 - \text{AVV})}{5} \quad [\text{€}]$$

~~(1) L'aumento del valore venale dell'immobile (AVV) è pari al Valore di Mercato minimo (VM_{min}) ricavato dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (quote OMI) dell'Agenzia delle Entrate, per un immobile della stessa tipologia, con la stessa ubicazione, ricadente nello stesso ambito, con la stessa destinazione d'uso e con stato conservativo "normale", corretto da un opportuno coefficiente di rettifica (CR) in relazione al tipo di abuso effettuato ed applicato alla Superficie Complessiva (SC) oggetto di intervento, calcolata sulla base delle definizioni tecniche uniformi di cui all'allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.:~~

$$\text{AVV} = \text{VM}_{\min} \times \text{CR} \times \text{SC} \quad [\text{€}]$$

~~Coefficienti di rettifica (CR):~~

- ~~• 0,10 per opere di MS ovvero per opere interne, che non abbiano determinato aumento della superficie calpestabile.~~
- ~~• 0,20 per interventi di RRC, RS o RE, a condizione che non siano avvenuti frazionamenti/accorpamenti di u.i., variazioni di destinazione d'uso, incremento della superficie calpestabile o ricostruzioni.~~
- ~~• 0,40 per interventi di MS, RRC, RS o RE al di fuori dei casi di cui ai punti precedenti, ma comunque in assenza di cambi uso comportanti aumento di CU e in assenza di ricostruzioni.~~
- ~~• 0,60 per interventi di cambio d'uso con aumento di CU, con o senza opere (utilizzando il VM_{min} relativo all'uso da sanare).~~
- ~~• 0,70 per interventi di ricostruzione non qualificabili come NC.~~
- ~~• 0,90 per interventi di NC.~~

~~Nel caso in cui la banca dati OMI non contemplasse i valori per lo stato conservativo, la tipologia edilizia o la funzione di interesse, si potrà fare riferimento alle tabelle di conversione di cui all'Allegato 2 alla DAL 186/2018, capitolo 5.1.~~

~~(2) In caso di aumento del valore venale dell'immobile superiore a € 5.000 e fino ad un massimo di € 50.000, la sanzione è calcolata in maniera proporzionale fra € 2.000 ed € 20.000 applicando la seguente formula:~~

$$\text{SANZ} = \text{€ } 20.000 - \frac{(\text{€ } 50.000 - \text{AVV})}{2,5} \quad [\text{€}]$$

~~La sanzione è sempre pari al valore minimo di € 2.000 nel caso di opere non quantificabili in termini di superficie (o di volume) e al valore massimo di € 20.000 in caso di abusi eseguiti su aree o edifici di cui all'art. 27 comma 2 del DPR 380/2001, comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato.~~

~~(3) Ai fini della quantificazione delle sanzioni pecuniarie connesse al valore venale di opere o di loro parti illecitamente eseguite, si utilizzano le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (quote OMI) dell'agenzia delle entrate, applicando la cifra espressa nel valore minimo e allo stato di conservazione normale, con riferimento alla tipologia e all'ambito urbanistico di interesse. Nel caso in cui la banca dati OMI non contemplasse valori pertinenti, si potrà fare riferimento alle tabelle di conversione di cui all'Allegato 2 alla DAL 186/2018, capitolo 5.1.~~

⁽⁴⁾ Al fine di stabilire criteri equi ed univoci per il calcolo delle oblazioni/sanzioni in tutti i casi in cui il loro importo possa essere stabilito dal responsabile del procedimento, viene stabilito che tale importo non possa comunque essere inferiore al valore dell'oblazione prevista nel caso di "abusi minori", vale a dire nel caso di interventi eseguiti in assenza di CILA, corrispondente € 1.000.

⁽⁵⁾ In caso di aumento del valore venale dell'immobile superiore a € 5.000 e fino ad un massimo di € 50.000, la sanzione è calcolata in maniera proporzionale fra € 1.000 ed € 10.000 applicando la seguente formula:

$$SANZ = \text{€ } 10.000 - \frac{(\text{€ } 50.000 - AVV)}{5} \quad [\text{€}]$$