



# COMUNE DI CAPRARICA DI LECCE

Prov. Di Lecce - L.go San. Marco - 73010 Caprarica di Lecce - tel. 0832-825489

C.F. 80010610758 – P.I. 03355100755

UFFICIO TECNICO  
URBANISTICA EDILIZIA E SUAP

---

## **REGOLAMENTO E CRITERI PER L'IRROGAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE E PECUNIARIE IN MATERIA EDILIZIA E PAESAGGISTICA**

**Approvato con delibera commissario prefettizio n. 7 Del 19.12.2025**

## INDICE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE.....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>ART. 3 – DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL’ART. 6 BIS COMMA 5 (MANCATA PRESENTAZIONE DELLA CILA) .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>ART. 4 – DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL’ART. 23 COMMA 7 (MANCATO RILASCIO DEL CERTIFICATO DI COLLAUDO FINALE SCIA) .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>ART. 5 – DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL’ART. 24 COMMA 3 (MANCATA PRESENTAZIONE DELLA SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ) .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>ART. 6 – DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL’ART. 31 COMMA 4BIS (INOTTEMPERANZA ALL’INGIUNZIONE A DEMOLIRE OPERE ABUSIVE).....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>ART. 7 – DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL’ART. 33 COMMA 2 (RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITA IN ASSENZA O TOTALE DIFFORMITÀ DEL PDC O SCIO NEL CASO DI IMPOSSIBILITÀ ALLA DEMOLIZIONE) .....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>ART. 8 – DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL’ART. 34 COMMA 2 (OPERE REALIZZATE IN PARZIALE DIFFORMITÀ DEL PDC O SCISO NEL CASO DI IMPOSSIBILITÀ ALLA DEMOLIZIONE).....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>ART. 9 – DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL’ART. 34TER COMMA 3 (OPERE REALIZZATE COME VARIANTI IN CORSO D'OPERA CHE COSTITUISCONO PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO RILASCIATO PRIMA DELLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 28 GENNAIO 1977, N. 10, E CHE NON SONO RICONDUCIBILI AI CASI DI CUI ALL'ARTICOLO 34-BIS).....</b> | <b>8</b>  |
| <b>ART. 10 – DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL’ART. 36 (OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O DIFFORMITÀ DEL PDC O SCISO) .....</b>   | <b>8</b>  |
| <b>ART. 11 – DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL’ART. 36BIS COMMA 5 (OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITÀ DEL PDC O DELLA SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ).....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>ART. 12 – DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL’ART. 37 (OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O DIFFORMITÀ DELLA SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ).....</b>  | <b>10</b> |
| <b>ART. 13 INCONGRUENZE NEGLI ELABORATI GRAFICI ( PRATICHE ANTE LEGGE N. 47/1985).....</b>   | <b>12</b> |
| <b>ART. 14 – SANZIONI FORFETTARIE PER PARTICOLARI TIPOLOGIE DI ABUSO .....</b>   | <b>12</b> |
| <b>SANZIONI PER ABUSI PAESAGGISTICI .....</b>  | <b>13</b> |
| <b>ART.15 AMBITO DI APPLICAZIONE .....</b>   | <b>13</b> |
| <b>ART.16 ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA .....</b>  | <b>13</b> |
| <b>ART.17 PROCEDURA DI ACCERTAMENTO.....</b>   | <b>14</b> |
| <b>ART.18 CASI DI ESCLUSIONE .....</b>   | <b>15</b> |
| <b>ART.19 CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELL’IMPORTO DI INDENNITÀ RISARCITORIA.....</b>  | <b>15</b> |
| <b>ART.23 CALCOLO DEL DANNO (DA) .....</b>   | <b>15</b> |
| <b>ART.24 CALCOLO DEL PROFITTO (P) .....</b>   | <b>16</b> |
| <b>ART. 25 NORME GENERALI E MODALITÀ DI PAGAMENTO .....</b>  | <b>18</b> |
| <b>ART. 26 RATEIZZAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE .....</b>   | <b>18</b> |
| <b>ART. 27 DISPOSIZIONI FINALI.....</b>  | <b>18</b> |



**ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

In materia edilizia il sistema sanzionatorio previsto dal D.P.R. 380/2001 è regolato da norme che fissano taluni importi all'interno di un valore minimo e massimo che deve essere applicato caso per caso in maniera discrezionale ed indicano specifiche tipologie di calcolo che in determinati casi sono di difficile applicazione.

Questo contesto, ha fatto emergere la necessità di disporre di un regolamento per l'applicazione delle sanzioni in relazione alle diverse fattispecie di irregolarità o abuso e di uno specifico riferimento a modalità per la loro determinazione e graduazione delle stesse. Obiettivo del presente Regolamento è quello di stabilire dei parametri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie, che rispondano a criteri di equità, trasparenza e uniformità di applicazione, eliminando ogni discrezionalità nella valutazione dell'importo variabile.

Il presente Regolamento raccoglie la disciplina delle fonti legislative sopra citate in una trattazione organica di pronta consultazione e come tale è uno strumento di facilitazione dell'operato dei professionisti e in generale di tutti coloro che sono chiamati alla valutazione dei procedimenti sanzionatori nella applicazione delle disposizioni legislative.

Negli articoli che seguono sono elencate le diverse fattispecie di violazione con il richiamo, in ordine progressivo, agli articoli del D.P.R. n° 380/2001, alla specifica casistica di riferimento e della indennità risarcitoria prevista dall'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 per opere abusive in aree sottoposte alle disposizioni di cui alla parte III del D.Lgs. 42/2004 realizzate senza la prescritta autorizzazione o in difformità da essa.

Secondo l'esperienza maturata dall'Ufficio Tecnico sono stati anche disciplinati quei casi ricorrenti ma atipici difficilmente riconducibili ai calcoli tabellati preordinati, con l'individuazione di misure sanzionatorie per lo più riconducibili ad importi fissi prestabiliti per dare certezza applicativa, ridurre l'alea di interpretazione che può generarsi nel tempo e favorire una celere definizione delle procedure. L'intento di dotarsi del presente Regolamento ha come ulteriore obiettivo quello di favorire i cittadini nella definizione sollecita, chiara ed equa delle controversie.

**ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il presente Regolamento disciplina i criteri, le modalità e l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie per la violazione prevista dei seguenti articoli del D.P.R. 380/2001:

- ✓ art. 6 bis comma 5: Mancata presentazione della CILA;
- ✓ art. 23 comma 7: Mancato rilascio del certificato di collaudo finale SCIA;
- ✓ art. 24 comma 3: Mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità;
- ✓ art. 31 comma 4bis: Inottemperanza all'ingiunzione a demolire opere abusive;
- ✓ art. 33 comma 2: Ristrutturazione edilizia eseguita in assenza o totale difformità del PdC o SCISO nel caso di impossibilità alla demolizione;
- ✓ art. 34 comma 2: Opere realizzate in parziale difformità del PdC o SCISO nel caso di impossibilità alla demolizione;
- ✓ art. 34ter comma 3 (Opere realizzate come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis);
- ✓ art. 36: Opere eseguite in assenza o difformità del PdC o SCISO;
- ✓ art. 36bis comma 5 (Opere eseguite in parziale difformità del PdC o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività);
- ✓ art. 37: Opere eseguite in assenza o difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

**ART. 3 – DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 6 BIS COMMA 5 (MANCATA PRESENTAZIONE DELLA CILA)**

Il comma 5 dell'art. 6bis del D.P.R. n.380/2001, prevede: *“La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.”*.

Le sanzioni previste dal presente articolo vengono come di seguito determinate:

| INTERVENTO   | SANZIONE          |
|--|-------------------|
| Interventi eseguiti in assenza di CILA presentata dopo l'esecuzione                                      | <b>€ 1.000,00</b> |
| Interventi in assenza di CILA accertati dall'Ufficio   | <b>€ 1.000,00</b> |
| Interventi in assenza di CILA presentata in corso di esecuzione dei lavori                               | <b>€ 333,33</b>   |
| Interventi in assenza di CILA presentata in corso di esecuzione dei lavori dopo l'accertamento d'ufficio | <b>€ 1.000,00</b> |

**ART. 4 – DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 23 COMMA 7 (MANCATO RILASCIO DEL CERTIFICATO DI COLLAUDO FINALE SCIA)**

In caso di omessa presentazione della dichiarazione di ultimazione lavori corredata dal certificato di collaudo finale dell'opera, ovvero nel caso di omessa consegna della ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale o della dichiarazione che le opere non hanno comportato modifiche di classamento, si applica la sanzione pecuniaria nella misura prevista dall'art. 37, comma 5 del DPR 380/01, pari a **€ 516,00** (cinquecentosedici/00).

Ai fini dell'applicazione della sanzione di cui sopra, si considera quale data di ultimazione lavori la data finale di efficacia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (3 anni dalla data di inizio dei lavori).

La dichiarazione di ultimazione lavori corredata dal certificato di conformità dell'opera, la ricevuta della avvenuta presentazione della variazione catastale o la dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifiche di classamento deve essere presentata entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla data finale di efficacia come definita al comma precedente.

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

**ART. 5 – DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 24 COMMA 3 (MANCATA PRESENTAZIONE DELLA SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ)**

In base al combinato disposto dell'art. 24, commi 2 e 3 del D.P.R. 380/2001, la mancata presentazione, da parte del soggetto che ne è tenuto, della segnalazione certificata per l'agibilità entro 15 (quindici) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro **77,00** a euro **464,00**.

La suddetta sanzione si applica nella misura di seguito indicata:

| TEMPISTICA  | SANZIONE        |
|---|-----------------|
| Domanda presentata entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento        | <b>€ 77,00</b>  |
| Domanda presentata dal 61° al 120° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento | <b>€ 145,00</b> |

|  |                 |
|--|-----------------|
| Domanda presentata dal 121° al 180° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento | <b>€ 250,00</b> |
| Domanda presentata dal 181° giorno   | <b>€ 464,00</b> |

Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa di cui al precedente comma, qualora non sia pervenuta, precedentemente separata, comunicazione di ultimazione delle opere, si considera quale data di ultimazione lavori di finitura dell'intervento quella contenuta nel modello di segnalazione certificata per l'agibilità.

Per le Scia di agibilità inoltrate in seguito a procedimenti che hanno regolarizzato interventi abusivi (PdC in sanatoria, Scia in sanatoria, Cila tardive, ecc.) si assume quale termine di fine dei lavori la data di rilascio del PdC o di presentazione delle segnalazioni.

L'applicazione della sanzione di cui agli art. 24, comma 3, non preclude il rilascio dell'agibilità e viene stabilita con separato provvedimento come di seguito indicato:

- ad avvenuto ricevimento in ritardo della domanda di agibilità, calcola il ritardo e la relativa sanzione da applicare;
- il Responsabile del Procedimento provvede a comunicare a mezzo di raccomandata AR e/o PEC, la sanzione da pagare e le modalità di pagamento;
- trascorsi trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, qualora l'importo non fosse ancora versato, invia un sollecito di pagamento e dopo quindici giorni dal ricevimento del sollecito si procederà al recupero coattivo delle somme dovute;
- il pagamento della sanzione pecuniaria conclude il procedimento sanzionatorio.

#### **ART. 6 – DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 31 COMMA 4BIS (INOTTEMPERANZA ALL'INGIUNZIONE A DEMOLIRE OPERE ABUSIVE)**

Il comma 4-bis dell'art. 31 del D.P.R. n.380/2001 (introdotto dall'art.17, comma 1, lettera q-bis, legge n. 164 del 2014), prevede: *"L'autorità competente, constatata l'inottemperanza (all'ingiunzione di rimozione o demolizione dell'opera abusiva), irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'art. 27 (D.P.R. n.380/2001), ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima"*.

Tali sanzioni, in relazioni all'entità delle opere abusive realizzate sulle aree e sugli edifici non compresi tra quelle di cui al comma 2 dell'art. 27 del D.P.R. n.380/2001, sono così determinate:

| INTERVENTO   | SANZIONE   |
|--|--|
| a) opere non quantificabili in termini di volume e superfici                           | <b>€ 2.000,00</b>  |
| b) Interventi pertinenziali:   |  |
| ✓ fino a 10 mq   | <b>€ 3.000,00</b>  |
| ✓ oltre 10 mq e fino a 25 mq   | <b>€ 4.000,00</b>  |
| ✓ oltre 25 mq  | <b>€ 5.000,00</b>  |
| c) Interventi che hanno comportato aumento di superficie utile lorda (SUL)             | <b>€ 150/mq</b> (si applica la sanzione minima di <b>€ 2.000,00</b> e massima di <b>€ 20.000,00</b> , nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie) |
| d) Interventi che hanno comportato aumento di volume                                   | <b>€ 100/mq</b> (si applica la sanzione minima di <b>€ 2.000,00</b> e massima di <b>€ 20.000,00</b> , nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie) |
| e) Interventi che hanno comportato sia aumento di volume che di superficie utile lorda | Il valore maggiore risultante dall'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti c) e d) (si applica la sanzione minima di <b>€ 2.000,00</b> e         |

|  |   |
|--|---|
|  | <i>massima di € 20.000,00, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie)</i> |
|--|---|

Le sanzioni sopra riportate si applicano in tutti i casi di opere abusive, realizzate, su aree e sugli edifici non compresi tra quelli di cui al comma 2 dell'art.27 del D.P.R. n.380/2001.

Per opere abusive, realizzate, su aree e sugli edifici compresi tra quelli di cui al comma 2 dell'art.27 del D.P.R. n.380/2001, ivi comprese le aree a rischio idrogeologico censite nel P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico) come media ed alta pericolosità idraulica è sempre irrogata la sanzione massima pari ad **euro 20.000,00**.

#### **ART. 7 – DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 33 COMMA 2 (RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITA IN ASSENZA O TOTALE DIFFORMITÀ DEL PDC O SCIO NEL CASO DI IMPOSSIBILITÀ ALLA DEMOLIZIONE)**

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10 c.1 del DPR 380/2001 effettuati in assenza o totale difformità dal PDC o SCIA ex art 23 (SCIA alternativa) quando venga dimostrato, su motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, che il ripristino dello stato dei luoghi, non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Dirigente applica una sanzione pari:

- ✓ al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere determinato secondo criteri di cui al comma 2 dell'art. 33 del DPR 380/2001, per interventi eseguiti su immobili con destinazione residenziale;
- ✓ al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile se adibito ad uso diverso da quello di abitazione, determinato a cura dell'Agenzia delle Entrate.

Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del d.lgs. n. 42 del 2004 - l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da **€ 516,00 a € 5.164,00**.

Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.

Nel caso di irrogazione della sanzione pecuniaria, si procede secondo i criteri di cui al comma 2 nonché della seguente graduazione:

| AUMENTO DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE* | SANZIONE          |
|--|-------------------|
| Da € 0,00 A € 10.000,00                  | <b>€ 516,00</b>   |
| Da € 10.001,00 a € 20.000,00             | <b>€ 1.000,00</b> |
| Da € 20.001,00 a € 30.000,00             | <b>€ 2.000,00</b> |
| Da € 30.001,00 a € 40.000,00             | <b>€ 3.000,00</b> |
| Da € 40.001,00 a € 50.000,00             | <b>€ 4.000,00</b> |
| Oltre € 50.000,00                        | <b>€ 5.164,00</b> |

\* L'aumento del valore venale è determinato dall'Agenzia delle Entrate con spese a carico del responsabile dell'abuso.

È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19 del DPR 380/2001 e smi.

#### **ART. 8 – DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 34 COMMA 2 (OPERE REALIZZATE IN PARZIALE DIFFORMITÀ DEL PDC O SCIO NEL CASO DI IMPOSSIBILITÀ ALLA DEMOLIZIONE)**

Per le opere realizzate in parziale difformità al Permesso di costruire o SCIA ex art 23 DPR 380/2001(SCIA alternativa), quando venga dimostrato che la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Responsabile del Settore applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione stabilito in base alla L.392/78 della parte realizzata in difformità, se ad uso residenziale, e pari

al triplo del valore venale per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale, determinato con valutazione dell'Agenzia delle Entrate.

**ART. 9 – DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 34TER COMMA 3 (OPERE REALIZZATE COME VARIANTI IN CORSO D'OPERA CHE COSTITUISCONO PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO RILASCIATO PRIMA DELLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 28 GENNAIO 1977, N. 10, E CHE NON SONO RICONDUCIBILI AI CASI DI CUI ALL'ARTICOLO 34-BIS)**

Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis, possono essere regolarizzati mediante la presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività ed il pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

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

| AUMENTO DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE* | SANZIONE    |
|--|-------------|
| Da € 0,00 A € 10.000,00                  | € 1.032,00  |
| Da € 10.001,00 a € 20.000,00             | € 2.000,00  |
| Da € 20.001,00 a € 30.000,00             | € 4.000,00  |
| Da € 30.001,00 a € 40.000,00             | € 6.000,00  |
| Da € 40.001,00 a € 50.000,00             | € 8.000,00  |
| Oltre € 50.000,00                        | € 10.328,00 |

e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda secondo la seguente gradualità:

| AUMENTO DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE* | SANZIONE   |
|--|------------|
| Da € 0,00 A € 10.000,00                  | € 516,00   |
| Da € 10.001,00 a € 20.000,00             | € 1.000,00 |
| Da € 20.001,00 a € 30.000,00             | € 2.000,00 |
| Da € 30.001,00 a € 40.000,00             | € 3.000,00 |
| Da € 40.001,00 a € 50.000,00             | € 4.000,00 |
| Oltre € 50.000,00                        | € 5.164,00 |

**ART. 10 – DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 36 (OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O DIFFORMITÀ DEL PDC O SCISO)**

In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in totale difformità ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa e comunque fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento



risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.

Per le opere soggette a Permesso di costruire o SCIA ex art 23 DPR 380/2001(SCIA alternativa) la determinazione dell'oblazione è pari al doppio del contributo di costruzione che sarebbe dovuto per il rilascio del titolo in via ordinaria e comunque non inferiore all'importo minimo di **€ 516,00**;

Per le opere soggette a permesso di costruire gratuito la determinazione dell'oblazione è pari al contributo di costruzione altrimenti dovuto per analoga costruzione a titolo oneroso e comunque non inferiore all'importo minimo di **€ 516,00**;

Nelle ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità del titolo, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte dell'opera difforme. Se le opere realizzate non hanno comportato aumento di SLP e/o Volume e conseguente incremento del carico urbanistico rispetto a quello legittimato, l'oblazione dovuta ai sensi dell'art. 36 comma 2 del DPR 380/01 è determinata sulla base del costo reale delle opere eseguite in difformità, determinabile da computo metrico estimativo, per la sola quota del contributo commisurato al costo di costruzione, e comunque in misura non inferiore alla soglia minima di **€ 516,00**.

Per risolvere i dubbi applicativi nei seguenti casi in cui può essere presentato accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 ma non è possibile calcolare il contributo di costruzione si applicheranno le seguenti sanzioni:

- ✓ Diverso posizionamento del fabbricato sul lotto senza configurare variazione essenziale **€ 2.000,00**;
- ✓ Diverso posizionamento del fabbricato sul lotto configurante variazione essenziale **€ 5.000,00**.

#### **ART. 11 – DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 36BIS COMMA 5 (OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITÀ DEL PDC O DELLA SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ)**

In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

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

| AUMENTO DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE* | SANZIONE |
|--|----------|
|--|----------|

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Da € 0,00 A € 10.000,00      | <b>€ 1.032,00</b>  |
| Da € 10.001,00 a € 20.000,00 | <b>€ 2.000,00</b>  |
| Da € 20.001,00 a € 30.000,00 | <b>€ 4.000,00</b>  |
| Da € 30.001,00 a € 40.000,00 | <b>€ 6.000,00</b>  |
| Da € 40.001,00 a € 50.000,00 | <b>€ 8.000,00</b>  |
| Oltre € 50.000,00            | <b>€ 10.328,00</b> |

e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda secondo la seguente gradualità:

| AUMENTO DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE* | SANZIONE          |
|--|-------------------|
| Da € 0,00 A € 10.000,00                  | <b>€ 516,00</b>   |
| Da € 10.001,00 a € 20.000,00             | <b>€ 1.000,00</b> |
| Da € 20.001,00 a € 30.000,00             | <b>€ 2.000,00</b> |
| Da € 30.001,00 a € 40.000,00             | <b>€ 3.000,00</b> |
| Da € 40.001,00 a € 50.000,00             | <b>€ 4.000,00</b> |
| Oltre € 50.000,00                        | <b>€ 5.164,00</b> |

In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

## **ART. 12 – DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 37 (OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O DIFFORMITÀ DELLA SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ)**

### **Sanzione di cui al comma 1**

La realizzazione di interventi edilizi di cui all'art. 22, commi 1 e 2 del DPR 380/2001 in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale (AVV) dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a **€ 1.032,00**.

Il pagamento della sanzione come sopra determinata, il cui importo è quantificato dal responsabile del Settore o, su richiesta, dall'Agenzia delle Entrate, dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla notifica. Il pagamento della sanzione consente agli interessati di mantenere in essere gli interventi realizzati.

Per la determinazione dell'Aumento del Valore Venale (AVV) dell'immobile si procede secondo la seguente procedura:

Calcolo aumento del valore venale (AVV): Tale valore conseguente alla realizzazione delle opere abusive, su cui viene calcolata la sanzione, è determinato come segue:

$$\text{AVV} = \text{SC} \times \text{CR} \times \text{OMI}$$

dove:

AVV è il valore ricercato;

SC è la superficie convenzionale realizzata in difformità;

OMI è il valore medio dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito alla zona, alla tipologia di immobile ed allo stato post operam.

CR è il coefficiente di rettifica della superficie convenzionale

con i criteri di valutazione di seguito riportati, parametri tutti finalizzati ad un'equa graduazione dell'importo della sanzione in funzione dell'esecuzione abusiva delle opere:

### **Calcolo della Superficie Convenzionale (SC)**

1. La superficie convenzionale (SC) è quella dell'intera unità immobiliare o, in caso di interventi parziali, della porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione, determinata in analogia con quanto previsto dall'articolo 13 della Legge 392/1978 sull'equo canone, ma valida anche per gli immobili non adibiti a uso abitazione, sommando i seguenti elementi:

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

2. E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a m. 1.70.

3. Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

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

- ✓ 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a mq. 70;
- ✓ 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra mq. 46 e mq. 70;
- ✓ 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

#### Calcolo del Coefficiente di Rettifica (CR)

1. Il coefficiente di rettifica (CR) della superficie convenzionale sopra indicata è determinato in funzione della tipologia di intervento eseguito e di seguito indicata:

- ✓ Ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 10%;
- ✓ Ristrutturazione Edilizia consistente nella demolizione con fedele ricostruzione degli edifici o nello svuotamento totale del fabbricato, comprensiva di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 20%;
- ✓ Ristrutturazione Edilizia consistente nella demolizione con fedele ricostruzione degli edifici o nello svuotamento totale del fabbricato, in assenza di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 40%;
- ✓ Ristrutturazione Edilizia senza intervento sulle strutture portanti o con interventi modesti, comprensiva di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 60%;
- ✓ Ristrutturazione Edilizia senza intervento sulle strutture portanti o con interventi modesti, in assenza di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari all'80%;
- ✓ Restauro e Risanamento Conservativo si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 90%;
- ✓ Manutenzione Straordinaria si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 95%.

#### Sanzione di cui al comma 2

Il comma 2 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da **€ 516,00 a € 10.329,00**.

Qualora l'autorità competente è il Comune, ai fini di un'equa applicazione della norma, per abusi edilizi riconducibili al comma 2, dell'articolo 37, del D.P.R. 380/2001 la sanzione pecuniaria deve essere calcolata

facendo riferimento all'aumento del valore venale dell'immobile così come in precedenza definito, applicando la seguente formula:

$$((AVV - 5.000,00) \times (10.329,00 - 516,00) / (75.000,00 - 5.000,00)) + 516,00$$

### **Sanzione di cui al comma 3**

Il comma 3, dell'articolo 37, del D.P.R. 380/2001 prevede che qualora gli interventi di cui al comma 2, sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da **€ 516,00 a € 10.329,00** di cui al comma 2 dell'articolo 37.

Pertanto, per abusi edilizi riconducibili al comma 3, dell'articolo 37, del D.P.R. 380/2001, qualora la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Puglia non esprima il parere di competenza nei termini previsti per legge, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune ordina la restituzione in pristino o irroga la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile determinato con le modalità di cui al primo comma del presente articolo (sanzione di cui al comma 1) e comunque in misura non inferiore a **516,00** euro.

### **Sanzione di cui al comma 5**

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6 del DPR 380/01, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di **€ 516,00**.

### **Indicazioni generali**

Fermo restando il pagamento delle sanzioni di cui all'art. 37, viene fatto salvo il pagamento del contributo di costruzione.

### **ART. 13 INCONGRUENZE NEGLI ELABORATI GRAFICI ( PRATICHE ANTE LEGGE N. 47/1985)**

Le pratiche edilizie, in particolare quelle antecedenti all'entrata in vigore della Legge n. 47/1985, evidenziano spesso delle incongruenze negli elaborati grafici, nei quali sono state riportate indicazioni fra loro discordanti (es. lo stesso manufatto ha quote diverse in due rappresentazioni oppure somma quote esterne diverse dalla somma delle quote interne) che potrebbero comportare, in dipendenza della rilevanza attribuita ad una od all'altra di tali indicazioni grafiche, situazioni di fatto rilevanti dal punto di vista sanzionatorio.

Tali incongruenze possono essere addebitate all'esecuzione non precisa della rappresentazione grafica del progetto, che si riscontra in taluni casi nei disegni di più vecchia stesura.

Tali imprecisioni inducono ad una lettura non univoca del progetto originario, non consentendo con sicurezza agli istruttori di individuare ciò che al tempo si era inteso effettivamente assentire.

Si ritiene di adottare un criterio univoco per interpretare tali imprecisioni, stabilendo che in caso di enunciazioni discordanti negli elaborati costituenti il progetto (per procedure edilizie presentate ante entrata in vigore della Legge 47/1985), viene riconosciuta come valida quella più favorevole al soggetto che ha presentato la pratica edilizia.

Anche le correzioni a matita riportate sui disegni ed eseguite in sede di sopralluogo di agibilità possono essere riconosciute purché sia accertato che tali correzioni risultino effettuate realmente all'epoca del sopralluogo e non costituiscano alterazione dei parametri urbanistici.

Per tali "incongruenze" sarà dovuta una sanzione di Euro 516,00.

### **ART. 14 – SANZIONI FORFETTARIE PER PARTICOLARI TIPOLOGIE DI ABUSO**

Per limitare il ricorso alle valutazioni dell'Agenzia delle Entrate previste dal T.U. e con l'obiettivo di garantire comunque certezza e trasparenza dell'azione amministrativa sono state individuate casistiche

standard di determinazione di sanzioni edilizie forfettarie con una coerente graduazione di applicazione delle stesse in relazione all'entità dell'abuso ricadenti nell'alveo dell'art. 37:

| INTERVENTI ABUSIVI DI MINIMA ENTITA'  |            |
|---|------------|
| TIPOLOGIA   | SANZIONE   |
| Ridimensionamento e/o spostamento e/o realizzazione di aperture esterne e/o interne | € 516,00   |
| Lievi modifiche a recinzioni, elementi di arredo, pensiline e scale esterne         | € 516,00   |
| Realizzazione di scale esterne, recinzioni, opere di arredo                         | € 1.000,00 |

## SANZIONI PER ABUSI PAESAGGISTICI

### ART.15 AMBITO DI APPLICAZIONE

I seguenti articoli si applicano agli interventi edilizi di cui all'art. 1, ricadenti in area soggetta a vincolo paesaggistico, che abbiano determinato modifica allo stato dei luoghi o all'aspetto esteriore degli edifici. L'Amministrazione competente, a pronunciarsi sulle domande di accertamento di compatibilità paesaggistica ed a quantificare ed irrogare le sanzioni amministrative, è il Comune, previo parere vincolante rilasciato dalla Soprintendenza quando rilasciato nei termini di legge.

La sanzione ambientale (c.d. indennità risarcitoria) si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 di cui sia stata accertata la compatibilità sostanziale con il vincolo in difetto di danno rilevante o pregiudizio ambientale.

La sanzione, in ragione dell'autonoma valenza del procedimento paesaggistico ambientale rispetto a quello edilizio in senso stretto, è applicata indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale od amministrativa per violazione edilizio – urbanistica, qualora non si debba procedere a demolizione delle opere stesse.

I criteri individuati sono applicabili a tutti i casi in cui la legge prevede il versamento della sanzione ambientale nell'ambito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi della L. 308/2004 art. 1, comma 37 (c.d. condono ambientale speciale) e comma 36 (regime ordinario, recepito nei nuovi articoli 167 e 181 del D.Lgs 42/2004 citato) e del D.M. 26/09/1997.

### ART.16 ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

Per i lavori elencati nella casistica di cui ai punti a), b) e c) di cui all'art. 167 comma 4 del D. Lgs. 42/2004, nel caso in cui sia accertata la compatibilità paesaggistica delle opere abusivamente realizzate, l'interessato è tenuto al pagamento di una sanzione pecuniaria come determinata nei successivi articoli.

Ai soli fini dell'espressione del parere di compatibilità di cui all'art. 167, comma 5 del D.Lgs n. 42/2004 tra le tipologie di abusi indicati al comma 4 del medesimo articolo possono essere incluse le opere previste dalla circolare del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n.33 del 26/06/2009 Prot. 6074.

In caso di mancato rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica il Permesso di Costruire in Sanatoria non potrà essere rilasciato. La domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica viene respinta con la conseguente applicazione della sanzione demolitoria (ordine di rimessa in pristino a spese del responsabile dell'abuso), in conformità ai disposti di cui al comma 1 dell'art. 167 D.Lgs. 42/2004.

Il termine per la verifica della compatibilità paesaggistica e quindi per il rilascio del relativo provvedimento da parte dell'Amministrazione Comunale è di 180 giorni dalla data della richiesta, secondo le procedure di seguito indicate ai sensi del già richiamato art.167 del D.Lgs. 42/2004.

**ART.17 PROCEDURA DI ACCERTAMENTO**

La domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica deve essere presentata contestualmente alla presentazione dell'istanza relativa al titolo abilitativo edilizio in sanatoria

La domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica deve essere accompagnata da:

- a. elaborati grafici, in duplice copia, con le opere evidenziate in pianta, sezioni e prospetti;
- b. relazione tecnico-descrittiva, in duplice copia, riferita a tipologie e materiali adottati nell'esecuzione degli interventi;
- c. relazione paesaggistica secondo lo schema di cui all'allegato d) D.P.R. 31/2017;
- d. documentazione fotografica a colori, in duplice copia, con riprese sia panoramiche che circostanziate del sito interessato e delle opere realizzate;
- e. perizia di stima asseverata per la quantificazione della sanzione pecuniaria, contenente la certificazione dell'assenza del danno ambientale e del profitto conseguito.

Il procedimento si articola nelle seguenti fasi:

- Richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica;
  - Comunicazione di avvio del procedimento ai sensi della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii.;
  - Istruttoria della richiesta di compatibilità paesaggistica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale - autorizzazioni paesaggistiche;
  - Richiesta ed acquisizione di eventuali documenti integrativi, con conseguente sospensione dei termini, che non risultino già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale;
  - Acquisizione del parere della Commissione Locale per il Paesaggio;
  - Richiesta del Parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici;
  - Rilascio o diniego del provvedimento di compatibilità paesaggistica.
- i. in caso di rilascio: determinazione ed applicazione della sanzione pecuniaria che, ai sensi dell'art.181 c.1 ter, estingue l'applicazione delle sanzioni penali;
  - ii. in caso di diniego: attivazione della sanzione demolitoria ed applicazione delle sanzioni penali.

La Commissione Locale per il Paesaggio, nei casi di opere di cui al comma 1 dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004, dovrà esprimere il proprio parere obbligatorio e non vincolante, entro il termine di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento dell'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica.

Tale parere avrà per oggetto la valutazione di compatibilità dell'opera già eseguita con i valori paesaggistico ambientali. In particolare dovranno essere condotte le seguenti verifiche:

- a. coerenza dell'intervento proposto con gli obiettivi di qualità paesistica previsti dalla pianificazione comunale;
- b. congruità, correttezza formale e sostanziale, dell'intervento proposto con i valori riconosciuti dal vincolo in merito al suo inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale.

La verifica eseguita dalla Commissione Locale per il Paesaggio in merito ai progetti proposti può determinare due possibili esiti:

- a. Opere compatibili con il vincolo paesaggistico: qualora si verifichi la mancata o ridotta produzione di effetti pregiudizievoli dell'opera già eseguita in relazione allo stato dei luoghi antecedente alla realizzazione dell'opera. Il parere della Commissione potrà essere "favorevole" o "favorevole condizionato", ossia vengano richieste opere integrative tendenti all'eliminazione delle eventuali alterazioni ambientali. Si dovrà in questo caso procedere alla determinazione della sanzione con riferimento al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito, secondo i criteri più avanti individuati.
- a. Opere incompatibili con il vincolo paesaggistico: qualora dalla valutazione emerga che l'opera realizzata abbia determinato effetti negativi, ovvero distruttivi nei confronti del bene sottoposto a tutela. Il parere della Commissione dovrà contenere motivazioni circa la scelta della sanzione demolitoria, ovvero dovrà 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 il Decreto Legislativo n.42/2004, Parte Terza. In tal caso si procederà ad ordinare la remissione in pristino dei luoghi, prescrivendo eventuali ed opportune modalità di esecuzione e di ripristino, e non sarà applicata nessuna sanzione pecuniaria

amministrativa.

L'accertamento di compatibilità paesaggistica, alla luce del parere vincolante e obbligatorio della Commissione Locale per il Paesaggio e/o della Soprintendenza, potrà comportare, in aggiunta alla sanzione pecuniaria, l'esecuzione di modesti interventi di riqualificazione tendenti all'eliminazione delle alterazioni ambientali prodotte dalle opere eseguite in violazione dei valori paesistici. In tal caso potrà essere assegnato un congruo periodo temporale necessario per l'esecuzione delle suddette opere.

Il titolo abilitativo edilizio deve assicurare, mediante apposite prescrizioni, il rispetto di eventuali condizioni ed interventi integrativi previsti nel provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica.

Nei casi in cui, oltre alle opere oggetto di accertamento di compatibilità paesaggistica, siano previsti ulteriori interventi per il completamento dei lavori, questi saranno da assoggettare al procedimento di autorizzazione paesaggistica, ordinaria o semplificata, in relazione alla tipologia di intervento; i procedimenti attinenti la compatibilità paesaggistica e l'autorizzazione paesaggistica saranno avviati contestualmente con due istanze separate, ma senza omettere di rappresentare unitariamente e compiutamente l'intervento edilizio nel contesto paesaggistico. Le opere in corso di esecuzione dovranno essere sospese e l'autorizzazione paesaggistica per le opere da eseguire sarà condizionata al rilascio del provvedimento di accertamento della compatibilità paesaggistica delle opere già eseguite e da regolarizzare.

#### **ART.18 CASI DI ESCLUSIONE**

Sono esclusi dall'applicazione dell'indennità risarcitoria, in quanto non soggetti ad autorizzazione, gli interventi realizzati abusivamente nelle aree vincolate di cui sopra, riguardanti le opere di cui all'allegato A al DPR 31/2017, e gli interventi di cui all'art. 149 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42, ancorché inseriti in una richiesta oggetto di parere.

#### **ART.19 CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DI INDENNITÀ RISARCITORIA**

La sanzione pecuniaria è determinata secondo i disposti dell'art. 167, comma 5, del D.Lgs.42/2004 e corrisponde al maggior importo tra il danno arrecato (Da) ed il profitto conseguito (P) a seguito della trasgressione. Il calcolo sarà riferito solamente alle dimensioni dell'opera abusiva o alla superficie della porzione dell'immobile eseguita o modificata abusivamente e non già a quella complessiva dell'immobile medesimo, fermo quanto previsto per i valori forfettari di cui ai successivi articoli.

La perizia di stima, sia per la determinazione del profitto che per la valutazione della presenza o meno del danno ambientale, deve essere effettuata da un tecnico abilitato individuato dal trasgressore ed è sottoposta a verifica di congruità da parte della Commissione Locale per il Paesaggio per il Paesaggio, nonché dall'Ufficio Tecnico comunale.

A corredo della perizia e a comprova della stima relativa al profitto conseguito, il richiedente dovrà produrre l'attestazione di avvenuta variazione della rendita catastale dell'immobile oggetto di intervento, ovvero una dichiarazione asseverata dal tecnico incaricato dalla quale risulti che l'esecuzione dei lavori non ha comportato variazione catastale. Tale perizia di stima sarà quindi verificata dagli Uffici, al fine del pagamento della sanzione dovuta, nell'ambito del procedimento finalizzato al rilascio del titolo in sanatoria per il mantenimento delle opere realizzate.

#### **ART.23 CALCOLO DEL DANNO (DA)**

Il danno arrecato corrisponde al costo degli interventi necessari per il ripristino od il risanamento del danno ambientale subito, al fine di attenuare o eliminare gli effetti negativi sull'ambiente, maggiorato con i parametri sotto riportati in relazione alla zona di intervento e sintetizzato dalla seguente formula:

$$Da = (Cr \times Ca) + (Cr \times Cv) - Cr$$

La realizzazione di eventuali prescrizioni o condizioni, contenute nel parere vincolante rilasciato dalla Commissione Locale per il paesaggio o la Soprintendenza, e riguardanti finiture, particolari, schermature del manufatto, o altri modesti interventi volti a mitigare o migliorare la tipologia e l'estetica del manufatto, una volta ottemperate, sono da considerarsi interventi finalizzati all'eliminazione del danno ambientale paesaggistico prodotto e vanno quindi ad incrementare il costo degli interventi di ripristino.

I parametri ed i coefficienti per determinare l'ammontare di Da sono i seguenti:

Cr = Costo degli interventi di ripristino

Ca = Coefficiente di maggiorazione inerente la zona di tutela in cui l'intervento è ubicato

Cv = Coefficiente di maggiorazione relativo alla visibilità/impatto dell'abuso

Costo degli interventi di ripristino (Cr) è dato dall'importo dei lavori necessari per la remissione in pristino dei luoghi in relazione alle opere abusive eseguite, ed è determinato in base al più recente Prezziario regionale delle opere edili della Puglia;

Coefficiente di maggiorazione inerente la zona di tutela (Ca) è il coefficiente di incremento fissato in relazione alle caratteristiche ambientali-paesaggistiche della zona in cui l'intervento è ubicato:

- Aree di notevole interesse pubblico (art. 136 DLgs 42/04)      coeff. 1,80

- Aree tutelate per legge (art. 142 DLgs 42/04 )      coeff. 1,20

Coefficiente di maggiorazione relativo alla visibilità/impatto dell'abuso (Cv) è il coefficiente di incremento fissato in relazione all'impatto visivo sull'ambiente e/o le alterazioni morfologiche sulla forma del paesaggio storico-naturalistico, viene definito dalla Commissione Locale per il Paesaggio in base ai seguenti coefficienti da sommarsi per ottenere il coefficiente definitivo:

| IMPATTI VISIVO SULL'AMBIENTE | ALTERAZIONI MORFOLOGICHE- NATURALISTICHE |
|------------------------------|--|
| Scarsamente rilevanti 0.5    | Scarsamente rilevanti 0.5                |
| Medio impatto 0.8            | Medio impatto 0.8                        |
| Rilevante impatto 1.2        | Rilevante impatto 1.2                    |

Considerata la valenza turistico-culturale del territorio comunale ed il danno di immagine che un abuso può comunque determinare, si stabilisce che la sanzione minima del danno arrecato non potrà mai essere inferiore ad **€ 1.033,00**.

#### ART.24 CALCOLO DEL PROFITTO (P)

Per la quantificazione del profitto si ritiene di poter confermare i criteri già dettati dal Ministero dei LL.PP. con la circolare n. 325/66 nella quale ha ritenuto che l'utile conseguito debba essere valutato calcolando il valore della parte abusiva della costruzione riferita al momento della richiesta, detraendo da tale valore il costo della parte abusiva stessa al momento della sua realizzazione.

Il profitto conseguito è determinato attraverso il valore di mercato dell'immobile o porzione di immobile interessato dall'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica, desunto in relazione alle caratteristiche intrinseche dell'oggetto e alla zona del territorio in cui è localizzato, mediato in base alla vetustà dell'opera stessa e diminuito del costo di produzione.

Il suddetto calcolo viene espresso dalla seguente formula:

$$P = (V_m - C_m) \times S_c \times V_a$$

Tale formula è di riferimento per gli interventi di nuova costruzione e per gli ampliamenti incidenti sui parametri urbanistici; per gli altri interventi P è desunto in maniera forfettaria mediante l'applicazione di valori tabellari, graduati in funzione dell'intervento. Gli interventi comportanti soli incrementi di volume (senza creazione di superficie utile) sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per un'altezza virtuale di ml 3,00 per l'edilizia residenziale, commerciale, direzionale, turistica e residenziale rurale e di ml 5,00 per l'edilizia produttiva e per le attrezzature rurali in genere.

I parametri ed i coefficienti per determinare l'ammontare di P sono i seguenti:

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

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

S<sub>c</sub> = Superficie complessiva di riferimento

V<sub>a</sub> = Vetustà dell'opera abusiva

Valore di mercato (V<sub>m</sub>) è il valore venale al metro quadrato dato dalla media dei valori max. e min. riportati nelle Tabelle dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio, visionabili sul sito "www.agenziadelterritorio.it", riferito alla zona omogenea di mercato in cui ricade l'intervento, allo stato di conservazione "normale". Nel caso di zona non specificatamente classificata si dovrà far riferimento alla zona contermina più affine per caratteristiche.



Costo medio (Cm) è il valore di riferimento a metro quadrato per determinare il costo di produzione del bene da detrarre al Vm. Corrisponde al costo base di costruzione degli edifici residenziali come determinato dalla Delibera di Giunta Regionale n. 1941 del 21.12.2023, pari ad €/mq 854,25 e successivi provvedimenti di aggiornamento in base ai valori ISTAT. Il costo di costruzione degli immobili ad uso diverso dalla residenza è calcolato al 70% di quello per edifici residenziali.

Superficie di riferimento (Sc) è la Superficie totale come definita dall'art. 8 del RUEC.

Vetustà dell'opera abusiva (Va) è il coefficiente di riduzione progressivo pari all'1% per ogni anno decorrente dall'anno successivo a quello di realizzazione dell'abuso fino ad un massimo di 25 anni. La riduzione non potrà comunque superare i 25 anni (max 0,75).

Per le tipologie di intervento abusivo minore non valutabili in termini di superficie o di limitata estensione, come individuate dalla rispettiva sigla di cui all'Allegato B del DPR n. 31/2017 ed eseguiti in assenza di Autorizzazione Paesaggistica Semplificata, la sanzione calcolata nella procedura di Accertamento di compatibilità – quando non sia disposta la rimessione in pristino ed in aggiunta ad eventuali prescrizioni conformative idonee ad assicurare la conformità paesaggistica dell'intervento – è applicata in modo forfettario (ad eccezione della B1), in quanto la determinazione del maggior profitto, anche attraverso una stima sintetica, comporterebbe difficoltà di individuazione dei parametri di riferimento da applicare in mancanza di un termine di raffronto metrico a cui riferire la valutazione. Per tali interventi si sono stimati importi forfettari desunti da precedenti valutazioni relative ad indennità calcolate in regime sanzionatorio "ordinario".

Si reputano tali importi equi e già comprensivi della eventuale comparazione tra profitto e danno:

#### ALLEGATO B

- Sigla B1: la sanzione paesaggistica è da calcolare secondo il precedente comma 2;

- Sigle B2, B7, B8, B9, B14, B16, B21, B37, B38, B41: la sanzione paesaggistica pari a **€ 2.064,00**

- Sigle B3, B4, B5, B6, B10, B11, B12, B13, B15, B17, B18, B19, B20, B22, B23, B4, B25, B26, B27, B28, B29, B30, B31, B32, B33, B34, B35, B36, B39, B40: la sanzione paesaggistica **€ 1.033,00**.

Per le tipologie di intervento abusivo minore non valutabili in termini di superficie o di limitata estensione, eseguiti in assenza o difformità di Autorizzazione Paesaggistica Ordinaria, la sanzione calcolata nella procedura di Accertamento di compatibilità – quando non sia disposta la rimessione in pristino – è pari a quelle di cui al precedente comma maggiorate del 100%, per ogni tipologia di intervento corrispondente per analogia ma rientrante nell'obbligo di rilascio di Autorizzazione Paesaggistica Ordinaria.

Si applicano inoltre le seguenti sanzioni paesaggistiche nei casi di traslazione o rotazione dell'area di sedime eccedenti il 2% (sigla A31 Allegato A DPR 31/2017):

- Spostamenti fino a 3 mt. **€ 1.033,00**

- Spostamenti fino a 6 mt. **€ 2.064,00**

- Spostamenti fino a 10 mt. **€ 3.096,00**

- Spostamenti oltre i 10 mt. **€ 4.128,00**

Per le seguenti ulteriori opere minori, realizzate in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio, la sanzione pecuniaria applicata in modo forfettario sarà:

a) Movimenti di terra (Scavi e riporti)

• Fino a 15 mc € 516,50

• Oltre i 15 mc fino a 100 mc € 516,50 + € 35,00/mc oltre i 15 mc

• Oltre i 100 mc € 3.492,00 + € 50,00/mc oltre 100 mc

b) Logge, balconi e porticati collegati al fabbricato, aperti su tre lati, non computabili come volumi, entro il 25% dell'area di sedime del fabbricato stesso come definiti dalla Circolare MIBAC n. 33/2009 = **€ 1.033,00**

Per le tipologie d'intervento abusivo minore sopra individuate, ai sensi dell'art. 17 del DPR 31/2017, verrà disposta la rimessione in pristino solo quando non sia in alcun modo possibile dettare prescrizioni che consentano la compatibilità paesaggistica dell'intervento.

Considerato che la realizzazione di opere abusive in ambito soggetto a tutela paesaggistica concreta un'antigiuridicità del comportamento ritenuto meritevole di sanzione, si è ritenuto di fissare un valore minimo di profitto pari ad **€ 1.033,00**, anche nel caso in cui non sia rilevabile.

**ART. 25 NORME GENERALI E MODALITÀ DI PAGAMENTO**

Alle sanzioni amministrative pecuniarie che attengono alla disciplina urbanistico-edilizia in senso stretto, di cui agli articoli 23, comma 7, 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, come disciplinate dai presenti criteri, stante la costante giurisprudenza, non si applica la prescrizione quinquennale di cui all'art. 28 della L. 689/1981. Alle sanzioni amministrative pecuniarie di cui agli articoli 24, comma 3, che non attengono alla disciplina urbanistico-edilizia in senso stretto, decorsi cinque anni dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, si applicano i principi generali in materia di sanzioni amministrative di cui alla L. 689/1981 (compresa la prescrizione quinquennale prevista all'art. 28). La sanzione amministrativa pecuniaria, di cui ai presenti articoli, sarà irrogata con specifica richiesta del Responsabile del Settore competente a cui fanno riferimento i relativi procedimenti e successivamente notificata all'interessato.

In caso di mancata adesione e regolarizzazione spontanea del pagamento entro il termine di 90 giorni decorrenti dalla notifica, si procederà all'emissione e notifica di una Ordinanza di ingiunzione e in caso di ulteriore inerzia dell'interessato, si provvederà all'avvio delle procedure finalizzate al recupero coattivo delle somme dovute secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'Enre ai sensi dell'art 43 del D.P.R. 380/2001

**ART. 26 RATEIZZAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE**

Può essere concessa la rateizzazione del pagamento della sanzione pecuniaria oggetto del presente regolamento previa richiesta scritta da presentarsi entro il termine di scadenza del pagamento. Non sono ammesse rateizzazioni per sanzioni di importo inferiore a **euro 2.000,00** (duemila). Per importi fino a euro 10.000,00 (diecimila) è ammessa la rateizzazione fino a 4 rate da pagarsi la prima al momento della presentazione della richiesta e le altre tre con cadenza semestrale. Per importi superiori a euro 10.000,00 (diecimila) è ammessa la rateizzazione fino a 6 rate semestrali. Gli importi che vengono rateizzati devono essere garantiti da fidejussione bancaria o assicurativa. Le rate non saranno gravate da interessi avendo la rateizzazione funzione di agevolazione. Il mancato pagamento di una rata alla scadenza prevista comporterà l'obbligo di escussione della fidejussione per l'intera parte di sanzione pecuniaria non ancora corrisposta.

**ART. 27 DISPOSIZIONI FINALI**

L'applicazione delle sanzioni sopra riportate non esonera dal pagamento del contributo di costruzione se dovuto.

L'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio, al fine della individuazione del regime sanzionatorio applicabile, è effettuato secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

L'impossibilità al ripristino dello stato dei luoghi, dovrà essere documentata e certificata da un tecnico abilitato mediante la presentazione di una perizia statica asseverata. Tale possibilità è ammessa esclusivamente qualora il ripristino non possa avvenire senza arrecare pregiudizio alla parte eseguita in conformità.

Nel caso in cui venga accertata una pluralità di abusi realizzati, anche in periodi temporali diversi, nella stessa unità immobiliare, sulla base del principio della unitarietà dell'intervento edilizio, si applicherà – qualora gli interventi realizzati siano sanabili - la sanzione prevista per l'intervento