



COMUNE DI ISPRA (VA)

**REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE
SANZIONI IN MATERIA EDILIZIA
E DI PAESAGGIO**

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____

Sommario

PARTE PRIMA.....	4
DISCIPLINA DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI IN MATERIA EDILIZIA	4
Articolo 1. - OGGETTO	4
Articolo 2. - AMBITO DI APPLICAZIONE	4
Articolo 3. - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 23 COMMA 7 (interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire).	4
Articolo 4. - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 24 COMMA 3 (Segnalazione certificata di agibilità).....	5
Articolo 5. - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 31 COMMA 4 BIS (In ottemperanza alla ingiunzione a demolire/ripristinare le condizioni originarie) e loro graduazione.....	6
Articolo 6. - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 37 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività).....	7
Articolo 7. - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 34 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa).....	7
Articolo 8 – INTERVENTI REALIZZATI COME VARIANTI PRIMA DELLA LEGGE N. 10 DEL1977 DI CUI ALL'ART. 34 TER (Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo)	8
Articolo 9. - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 36 (Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità)	9
Articolo 10. - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 36 BIS (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali).....	9
Articolo 11. - DETERMINAZIONE DELL' AUMENTO DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE	11
Articolo 12. - RATEIZZAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE.....	13
Articolo 13. - DISPOSIZIONI FINALI.....	13
PARTE SECONDA.....	15
DISCIPLINA DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI IN MATERIA PAESAGGISTICA	15
Articolo 14. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO	15
Articolo 15. - AMBITO DI APPLICAZIONE	15
Articolo 16. - PARERE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO	15
Articolo 17. - DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DELL'INDENNITA' RISARCITORIA	16
Articolo 18. - CRITERI DI CALCOLO DELL'INDENNITA' RISARCITORIA.....	17
Articolo 19. - CALCOLO DEL DANNO AMBIENTALE ARRECATO	18
Articolo 20. - CALCOLO DEL PROFITTO CONSEGUITO.....	18
Articolo 21. - COEFFICIENTI DI MAGGIORAZIONE E RIDUZIONE.....	19
Articolo 22. - CRITERI PER LA REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA – COMPUTO METRICO	20

Articolo 23. - MODALITA' DI PAGAMENTO E RATEIZZAZIONE.....	20
Articolo 24. - NORMA TRANSITORIA RIFERITA AL PRESENTE REGOLAMENTO.....	21
TABELLE.....	22
TABELLA 1 - VALORI MEDI DI MERCATO AL MQ	22
TABELLA 2 – TIPOLOGIA D' INTERVENTO	22
TABELLA 3 - TIPOLOGIA EDILIZIA	22
TABELLA 4 – UBICAZIONE	22
TABELLA 5 - STATO DI CONSERVAZIONE	22
TABELLA 6 - VETUSTA'	22

PARTE PRIMA

DISCIPLINA DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI IN MATERIA EDILIZIA

Articolo 1. - OGGETTO

1. Le seguenti procedure definiscono criteri oggettivi ed univoci, che rispondano a criteri di equità, trasparenza e uniformità di applicazione, per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal D.P.R. n.380/2001 per abusi edilizi o infrazioni procedurali.

4

Articolo 2. - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. I presenti criteri si applicano alle ipotesi previste dagli articoli 23 comma 7, 24 comma 3, 31 comma 4-bis nonché alle ipotesi contemplate dagli articoli 36 e 37, per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal D.P.R. n.380/2001.
2. Per gli interventi edilizi abusivi non inclusi nei presenti criteri, le relative sanzioni e le somme da corrispondere a titolo di oblazione saranno determinate, con provvedimento del Responsabile del Servizio, su proposta del Responsabile del Procedimento, a cui compete la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale assimilando tali interventi edilizi abusivi, laddove possibile per analogia, alle tipologie previste dalla presente disciplina uniformando i relativi importi.

Articolo 3. - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 23 COMMA 7 (interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire).

1. 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).
2. Ai fini dell'applicazione della sanzione di cui al punto 1, si considera quale data di ultimazione lavori la data finale di efficacia della Segnalazione di inizio attività (3 anni dalla data di inizio dei lavori).
3. 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.
4. 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 l'amministrazione valuterà ove siano pertinenti all'oggetto del procedimento. Decorsi i termini entro i quali dovrà concludersi il procedimento, il Responsabile del Servizio adotterà il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria.

5. Il presente articolo si applica anche alla omessa presentazione della comunicazione di fine lavori parziale, ove ne ricorrano i presupposti.

Articolo 4. - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 24 COMMA 3 (Segnalazione certificata di agibilità).

1. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:
 - a. nuove costruzioni;
 - b. ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c. interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato.
2. La mancata presentazione, della segnalazione certificata di agibilità comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria da € 77,00 a € 464,00 Euro.
3. La sanzione prevista al comma 2 si applica, per singola unità immobiliare catastale, nella misura di seguito indicata:
 - a. € 77,00 nel caso in cui SCIA di agibilità sia presentata dal 16° (sedicesimo) al 30° (trentesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
 - b. € 150,00 nel caso in cui la SCIA di agibilità sia presentata dal 31° (trentunesimo) al 60° (sessantesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
 - c. € 300,00 nel caso in cui la SCIA di agibilità sia presentata dal 61° (sessantunesimo) al 90° (novantesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
 - d. € 464,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata oltre il 91° (novantunesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.
4. Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria, si considera quale data di ultimazione dei lavori quella indicata nella SCIA di agibilità, salvo che non sia pervenuta autonoma comunicazione di ultimazione delle opere, anche tardiva, nel qual caso si assume quella ivi indicata.
5. Le Scia di agibilità inoltrate in seguito a procedimenti che hanno regolarizzato interventi abusivi (Pdc in sanatoria, SCIA in sanatoria, CILA

- tardive) saranno assoggettate all'applicazione della sanzione pecuniaria nella misura minima.
6. Il Responsabile del Servizio, su segnalazione del responsabile del procedimento, accertata la mancata ottemperanza al disposto di cui all'art. 24, comma 3, adotterà il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria.
 7. L'irrogazione della sanzione pecuniaria non produce effetti sull'efficacia della Scia di agibilità.
 8. In caso di parziale fine lavori, la SCIA di agibilità dovrà essere presentata per la porzione di intervento conclusa, qualora la stessa possa avere autonoma funzionalità. La comunicazione di fine lavori parziale dovrà contenere apposita dichiarazione da parte del Direttore dei Lavori.
 9. Alla mancata presentazione dell'agibilità parziale si applicano le sanzioni di cui al presente articolo.
 10. Unica eccezione alla disciplina di cui al presente articolo è rappresentata dalla necessità di completamento delle opere per carenza dei requisiti indispensabili alla asseverazione dell'agibilità.

Articolo 5. - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 31 COMMA 4 BIS (In ottemperanza alla ingiunzione a demolire/ripristinare le condizioni originarie) e loro graduazione.

1. Il comma 4-bis dell'art. 31 del D.P.R. n.380/2001 - per gli interventi eseguiti in assenza di PDC o SCIA alternativa, totale difformità o variazioni essenziali prevede che: *“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 (del D.P.R. n.380/2001), ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima”*.
2. Le sanzioni, sono graduate in relazioni all'entità delle opere abusive realizzate e vengono così determinate:

INTERVENTO	SANZIONE
Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali	€ 2.000,00 al mq con un massimo di € 20.000,00 € 2.000,00 per interventi non quantificabili in termini di volume o superficie
Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali in aree di cui all'articolo 27 comma 2 del DPR 380/01 e in aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato	Applicazione della sanzione nella misura massima di € 20.000,00

Articolo 6. - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 37 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività)

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.
2. 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 a 10.329 euro.
3. 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 Responsabile del Servizio 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 sessanta giorni dalla richiesta, il Responsabile del Servizio provvede autonomamente.
4. Nel caso di irrogazione della sanzione pecuniaria, si procede secondo i criteri di cui al comma 2 nonché della seguente graduazione, anche in caso di autonomo provvedimento del Responsabile del Servizio di cui al comma 3:

Aumento del valore venale dell'immobile	Sanzione
da € 0,00 a € 5.000,00	€ 516,00
da € 5.001,00 a € 10.000,00	€ 2.000,00
da € 10.001,00 a € 20.000,00	€ 3.500,00
da € 20.001,00 a € 30.000,00	€ 5.000,00
da € 30.001,00 a € 40.000,00	€ 6.700,00
da € 40.001,00 a € 50.000,00	€ 9.000,00
oltre a € 50.000,00	€ 10.329,00

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, del DPR 380/2001 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 euro.

Articolo 7. - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 34 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa)

1. Per le opere realizzate in parziale difformità dal 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 Servizio 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.

Articolo 8 – INTERVENTI REALIZZATI COME VARIANTI PRIMA DELLA LEGGE N. 10 DEL 1977 DI CUI ALL'ART. 34 TER (Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo)

1. Si riporta di seguito quanto disciplinato all'art. 34-ter del DPR 380/2001:

"1. 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 con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.

2. L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.

4. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis".

Articolo 9. - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 36 (Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità)

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, 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.
2. 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.

Articolo 10. - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 36 BIS (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali)

1. 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 dell'art. 36 bis si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.
2. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria di cui al presente articolo, il Responsabile del Servizio può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo.
3. Anche per l'efficacia delle SCIA alternative al permesso di costruire in sanatoria, valgono le stesse condizioni espresse al comma precedente.
4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il Responsabile del Procedimento richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli

legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.

5. 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 10.329 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, 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.
6. Con riferimento a quanto sopra, si stabiliscono le seguenti parametrizzazioni:

Incremento del valore venale determinato dall'Agenzia delle Entrate (per intervallo compreso da - a)	Sanzione*	Sanzione**
0,00%- 10,00%	€ 1.032,00	€ 516,00
10,01% - 20,00%	€ 2.064,00	€ 1.032,00
20,01% - 30,00%	€ 3.096,00	€ 1.548,00
30,01% - 40,00%	€ 4.128,00	€ 2.064,00
40,01% - 50,00%	€ 5.160,00	€ 2.580,00
50,01% - 60,00%	€ 6.192,00	€ 3.096,00
60,01% - 70,00%	€ 7.224,00	€ 3.612,00
70,01% - 80,00%	€ 8.256,00	€ 4.128,00
80,01% - 90,00%	€ 9.288,00	€ 4.644,00
90,01% - 100,00% e oltre	€ 10.329,00	€ 5.164,00

7. Nei casi sopra previsti il pagamento nella misura massima da parte del titolare del permesso o della SCIA alternativa, così come stabilita dal tecnico rilevatore in relazione alle due casistiche, non determina la trasmissione della pratica all'Agenzia delle entrate.
8. Nelle ipotesi di cui al comma 4, 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. Si rimanda in merito alla Parte Seconda del presente regolamento.

Articolo 11. - DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

1. Con riferimento all'art. 6 del presente regolamento, l'aumento del valore venale dell'immobile (AVV) conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale = VA) e il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente = VP), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso. Sanzione pecuniaria = $AVV \times 3$.
2. Il pagamento della sanzione come sopra determinata, il cui importo è quantificato dal Responsabile del Servizio 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.
3. Per la determinazione dell'Aumento del Valore Venale (AVV) dell'immobile si procede con la seguente modalità:
 - 3.1 L'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, su cui viene calcolata la sanzione, è determinato dal prodotto della superficie convenzionale (SC) realizzata in difformità per il Valore medio dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito alla zona, alla tipologia di immobile ed allo stato post operam, 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;
 - 3.2 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 ad uso abitazione, sommando i seguenti elementi:
 - a. l'intera superficie dell'unità immobiliare interessata dagli abusi (al netto dei muri perimetrali e di quelli interni) o in caso di interventi parziali, della porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione;
 - b. il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;

- c. il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
 - d. il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
 - e. il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo;
 - f. il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare;
 - g. è detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70;
 - h. Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:
 - 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
 - 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
 - 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.
- 3.3 La superficie convenzionale SC viene poi rettificata in base ai parametri di seguito indicati:
- a. alla Nuova Edificazione si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 10%;
 - b. alla Ristrutturazione Edilizia consistente nella demolizione con fedele ricostruzione degli edifici (intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal regolamento edilizio, anche in area di sedime diversa purché rientrante nella stessa particella, con la medesima volumetria anche con sagoma e superficie coperta diversa, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica) si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 40%;
 - c. alla Ristrutturazione Edilizia consistente nella demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, con loro ricostruzione nella stessa quantità, o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 60%;
 - d. al cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari o parte di essa con o senza opere, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 70%;
 - e. alla Ristrutturazione Edilizia consistente nelle addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi (ampliamenti dell'unità immobiliare), ivi comprese le pertinenze, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari all'80%;
 - f. al Restauro e Risanamento Conservativo si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 90%;

- g. alla Manutenzione Straordinaria si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 95%.

Articolo 12. - RATEIZZAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE

1. Il pagamento della sanzione pecuniaria dovrà essere corrisposto entro 30 (trenta) giorni dalla data della notifica di richiesta di pagamento, salve le rateazioni concesse.
2. Le sanzioni pecuniarie in materia di abusi edilizi possono, previa motivata richiesta e con idoneo provvedimento del Responsabile del Servizio, essere rateizzate, secondo la seguente modalità.
3. La rateizzazione è ammessa su espressa istanza dell'interessato per importi superiori a € 5.000,00, nella misura massima di 4 rate semestrali, senza applicazione degli interessi legali, purché sia costituita a favore del Comune apposita fideiussione bancaria o assicurativa, a garanzia del totale della sanzione dovuta.
4. Le somme oggetto di rateizzazione dovranno essere garantite da idonea polizza fideiussoria, bancaria o assicurativa, rilasciata da primaria compagnia assicurativa di gradimento del Comune, con esclusione di garanzie emesse da agenzie finanziarie. Dovrà essere indicato in sede di richiesta di rateizzazione del credito il soggetto che presterà garanzia fideiussoria.
5. Il mancato pagamento di due rate consecutive consente l'immediata escussione della polizza fidejussoria, che deve avere caratteristiche idonee a tale evenienza.
6. I titoli edilizi in sanatoria divengono efficaci esclusivamente all'atto del pagamento dell'intero importo e della favorevole escussione della fidejussione. In caso negativo il Comune procederà alla riscossione coattiva della somma, comprensiva di interessi legali.

Articolo 13. - DISPOSIZIONI FINALI.

1. In caso di applicazione della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione, ai sensi dell'art. 33 del DPR 380/2001, è sempre dovuto il contributo di costruzione.
2. L'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio, al fine della individuazione del regime sanzionatorio applicabile, è effettuato di norma mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà sottoscritto dal responsabile dell'abuso o dal proprietario reso ai sensi dell'art 47 del DPR 445/2000, opportunamente corredato da documentazione probatoria; in subordine e laddove possibile, potrà essere accertata attraverso verbali di violazione urbanistico edilizia redatti da personale del Servizio Tecnico, dalla Polizia Locale, ovvero mediante documentazione agli atti degli uffici comunali.
3. L'impossibilità al ripristino dello stato dei luoghi, dovrà essere documentata e certificata da un tecnico abilitato mediante la presentazione di una perizia asseverata. Tale possibilità è ammessa esclusivamente qualora il ripristino non possa avvenire senza arrecare pregiudizio alla parte eseguita in conformità.

4. 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 complessivamente considerato.
5. Qualora non diversamente disciplinato dalla normativa, la sanzione minima applicabile alle opere abusive non onerose in via ordinaria è pari a € 516, mentre quella applicabile alle opere abusive onerose in via ordinaria è pari a € 1.032.

PARTE SECONDA

DISCIPLINA DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI IN MATERIA PAESAGGISTICA

Articolo 14. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

1. L'art. 146 del D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e ss.mm. ii dispone l'obbligo di Autorizzazione Paesaggistica per le opere e gli interventi da realizzarsi su beni ed aree soggetti a tutela.
2. Oggetto delle seguenti procedure sono pertanto le opere realizzate in assenza oppure in difformità da Autorizzazione Paesaggistica, ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e ss.mm. ii.

15

Articolo 15. - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente regolamento si applica a tutte le istanze di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica che abbiano determinato la modifica allo stato dei luoghi, all'aspetto esteriore del fabbricato e/o manufatti preesistenti, comunque in linea con le disposizioni normative previste dal D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.
2. La sanzione pecuniaria prevista dall'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm. e ii. si applica a completamento della procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica delle opere eseguite in zone vincolate nei seguenti casi:
 - a. per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
 - b. per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
 - c. per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, con l'esclusione degli interventi elencati all'interno dell'Allegato A del D.P.R. 31/17 in qualunque epoca realizzati.
3. Sono esclusi dalla presente disciplina le opere interne e gli interventi indicati dall'art. 149 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i..
4. Secondo quanto chiarito dal parere n. 12633 del 20/04/2017 reso dall'Ufficio Legislativo del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, in caso di opere realizzate prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico, la sanzione pecuniaria non è dovuta in quanto non si configura un illecito paesaggistico.

Articolo 16. - PARERE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

1. Nei casi di richiesta di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 ed art. 181 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm. ii, il competente parere della Commissione Locale per il Paesaggio viene reso preventivamente all'invio della pratica in Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio in riferimento alla compatibilità dell'intervento. Nel caso in cui la

documentazione prodotta contestualmente all'istanza risulti non corredata della perizia tecnico-estimativa ovvero in caso di parere vincolante differente espresso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, la predetta perizia tecnico-estimativa dovrà essere redatta o aggiornata alla luce dei pareri espressi.

2. Nell'emissione del proprio parere di congruità la Commissione Locale per il Paesaggio si esprime:
 - a. con parere contrario in riferimento alle opere che riterrà incompatibili con la tutela del vincolo, in quanto hanno determinato un'alterazione ambientale così rilevante da richiedere la demolizione delle stesse. Rientrano entro tale tipologia anche le opere per le quali la Soprintendenza si sia preventivamente espressa negativamente ai sensi dell'art. 167 comma 5 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;
 - b. con parere favorevole in riferimento alle opere compatibili paesaggisticamente, anche qualora le stesse, pur realizzando un danno di natura paesaggistica, non sono valutate di tale rilevanza da richiederne la demolizione, disponendo l'applicazione a carico del responsabile dell'abuso della somma risarcitoria di cui all'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm. ii. nella misura pari al maggior importo tra il danno ambientale arrecato ed il profitto conseguito. Detto importo è determinato previa perizia di stima asseverata, redatta secondo le disposizioni del presente regolamento. Il parere relativo alle istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica può contenere l'osservanza di specifiche prescrizioni volte al migliore inserimento dell'opera abusiva nel contesto paesistico-ambientale;
 - c. con parere favorevole in riferimento alle opere ritenute compatibili con la tutela del vincolo paesaggistico – ambientale per le ipotesi in cui l'opera non abbia arrecato danno ambientale. In tal caso la somma che il trasgressore è tenuto a corrispondere all'Amministrazione è equivalente al profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima asseverata, redatta secondo le disposizioni del presente regolamento.

Articolo 17. - DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DELL'INDENNITA' RISARCITORIA

1. L'indennità risarcitoria determinata ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 e ss.m.ii. si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico - ambientale, che abbiano apportato modifica allo stato dei luoghi, all'aspetto esteriore dei manufatti preesistenti, per i quali l'Ufficio Paesaggio e la C.L.P. si siano espressi con esito favorevole, previa acquisizione del preventivo parere favorevole vincolante della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio (con esclusione delle opere di cui all'art. 149 del medesimo decreto e quelle rientranti nell'Allegato A al D.P.R. 31/2017).
2. L'indennità risarcitoria è determinata previa apposita perizia asseverata di valutazione del danno causato dall'intervento abusivo in rapporto alle caratteristiche del territorio vincolato ed alla normativa di tutela vigente

sull'area interessata, nonché mediante la stima del profitto conseguito dall'esecuzione delle opere abusive.

3. In via generale è quantificato quale profitto conseguito, la differenza tra il valore dell'opera o l'aumento di valore ed i costi sostenuti per l'esecuzione della stessa, alla data di redazione e asseverazione della perizia.
4. La sanzione minima non potrà comunque essere inferiore a € 1.000,00 per le compatibilità paesaggistiche riconducibili ad interventi che avrebbero dovuto conseguire l'autorizzazione con procedimento ordinario e di € 500,00 per le opere riconducibili all'Allegato B del D.P.R. 31/2017 (minimi applicati per singola unità immobiliare catastale oggetto d'intervento o per tipologia di difformità) che avrebbero dovuto conseguire l'autorizzazione con procedimento semplificato, anche nel caso in cui il danno ed il profitto non vengano rilevati, nonché nei casi in cui, in base alla perizia asseverata tecnico-estimativa, l'entità della sanzione applicabile sia comunque inferiore al minimo stabilito, indipendentemente dalla tipologia dell'abuso realizzato.
5. Nel caso in cui l'interessato non ottemperi all' ordinativo di pagamento della sanzione nei tempi e nelle modalità stabilite nel successivo art. 9 si provvederà alla riscossione coattiva delle somme dovute.

Articolo 18. - CRITERI DI CALCOLO DELL'INDENNITA' RISARCITORIA

1. Quantificazione del danno ambientale arrecato:
 - Relativamente al danno ambientale viene stabilito che il risarcimento del danno si deve riferire alle eventuali spese che gli enti pubblici si troverebbero a sostenere anche in futuro, per eliminare ovvero attenuare gli effetti della violazione ambientale al fine della tutela del bene pubblico.
2. Quantificazione del profitto conseguito:
 - Per quanto riguarda la quantificazione dell'utile conseguito, lo stesso deve essere valutato calcolando l'aumento di valore dell'immobile, in forza della realizzazione delle opere abusive, detraendo da tale valore il costo effettivo di costruzione delle opere abusive stesse, con esplicito riferimento alle voci di costo rilevate nel Prezziario Regionale Opere Edili (ultimo aggiornamento alla data di redazione e asseverazione della perizia).
3. Nei casi non valutabili in termini di aumento di superficie e di volume, ed a condizione che l'intervento abusivamente eseguito non abbia determinato modifica della destinazione d'uso dell'immobile o delle singole unità immobiliari, né il numero e la consistenza delle stesse unità immobiliari rispetto allo stato legittimato dell'immobile (ex art. 9-bis del DPR 380/2001) l'indennità risarcitoria del danno ambientale causato, può essere determinata direttamente dall'Ufficio Tecnico, mediante l'applicazione delle sanzioni minime, come sopra specificato.

Articolo 19. - CALCOLO DEL DANNO AMBIENTALE ARRECATO

1. Il danno ambientale arrecato, come sopra definito, viene valutato tramite perizia di stima asseverata che descriva dettagliatamente i danni causati dall'intervento abusivo e quantifichi puntualmente i costi che il Comune dovrebbe sostenere al fine di un'attenuazione o eliminazione del danno ambientale subito, da redigersi a firma di un tecnico abilitato alla libera professione e recepita dal Responsabile del Procedimento in materia paesaggistica, nonché dalla Commissione Locale per il Paesaggio, con esplicito riferimento alle voci di costo rilevate nel Prezziario Regionale Opere Edili (ultimo aggiornamento alla data di effettuazione della perizia).
2. Nel caso che le opere non abbiano comportato realizzazione o aumento di volume, ma solo di superficie, il danno viene valutato dalla perizia di stima "asseverata" mediante importo unitario (€/mq) per la relativa superficie di calpestio ovvero in base al relativo computo metrico estimativo. Pertanto la minima sanzione pecuniaria per il danno ambientale può essere assimilata al costo necessario per la demolizione delle opere ed al ripristino dello stato dei luoghi. Difatti con questa metodologia di calcolo viene omesso il criterio di valutazione del danno diretto alla alterazione morfologica del paesaggio (ad esempio ostruzioni visive, modifiche del contorno edificato, soppressione del verde); esiste infatti danno anche quando le opere abusive realizzate non modificano lo stato dei luoghi (ad esempio con l'uso di materiali incompatibili, cambio di destinazione d'uso non compatibile con l'ambiente, ecc.); di conseguenza il danno non può essere considerato soltanto proporzionale al volume abusivamente realizzato o alla superficie degli immobili esistenti e/o realizzati, ma come previsto dall'art. 167 del D. Lgs. 42/2004: "La somma è determinata previa perizia di stima". Il criterio per il danno ambientale minimo come in appresso calcolato è necessariamente pari al costo della demolizione oltre al costo del ripristino dello stato dei luoghi.
In conclusione il danno ambientale minimo sarà dato dalla sommatoria fra il costo della demolizione e il cosiddetto costo di ripristino dello stato dei luoghi esteriore, come innanzi calcolati.
3. Qualora vi sia parere favorevole da parte della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali territorialmente competente, sia esso espresso esplicitamente, sia esso formatosi per effetto del silenzio assenso, il valore del danno ambientale è pari allo 0; in tali casi l'Indennità risarcitoria coincide con il solo valore del profitto conseguito.

Articolo 20. - CALCOLO DEL PROFITTO CONSEGUITO

1. Il profitto conseguito è determinato dalla differenza tra:
 - a) Il valore dell'opera o l'aumento di valore, determinato con il valore medio di mercato da attribuire alle nuove edificazioni e/o alle ristrutturazioni (a seconda del caso di che trattasi) dovuto all'aumento della volumetria e/o al mutamento di destinazione d'uso commisurato al valore di mercato a metro quadro. Il valore dell'opera realizzata viene stabilito con gli importi di cui alla

successiva tabella 1 corretti dai coefficienti moltiplicativi di cui alle successive tabelle 2, 3, 4, 5 e 6.

Nella Tabella 1, per calcolare il valore dell'opera, è stato determinato il valore medio di mercato da attribuire alle nuove edificazioni e quello attinente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (se comportano aumenti di volume e/o di superficie) per le destinazioni d'uso residenziale, commerciale, terziario e per le destinazioni d'uso agricolo, rurale e produttivo.

I valori riportati nella tabella 1 sono corretti con i coefficienti moltiplicativi di cui alle tabelle 2, 3, 4, 5 e 6. La consistenza a cui fare riferimento nel calcolo della superficie utile (al lordo dei muri) è determinata in analogia ai criteri previsti per la determinazione della Superficie complessiva (Sc) di cui agli artt. 2 e 3 del D.M. 10.5.1977, n.801.

L'incremento di volume reale geometrico senza aumento di superficie si riconduce in termini di superficie virtuale moltiplicando lo stesso valore per 3/5.

- b) il costo di costruzione sostenuto per l'esecuzione stessa, alla data di stesura della perizia e con esplicito riferimento alle voci di costo rilevate nel Prezziario Regionale (ultimo aggiornamento).
2. Al fine di ridurre i tempi di definizione del procedimento e per evitare un doppio esame da parte degli uffici e della CLP la perizia asseverata potrà pervenire contestualmente alla presentazione dell'istanza o, in alternativa, entro 15 gg dal rilascio del parere di competenza da parte della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

Articolo 21. - COEFFICIENTI DI MAGGIORAZIONE E RIDUZIONE

1. Il coefficiente di maggiorazione viene applicato all'importo derivato dall'applicazione degli articoli precedenti in riferimento alla zona su cui ricade l'intervento relativamente al valore paesaggistico della specifica zona. Le zone vengono così suddivise:
 - a) Zona 1 = 1.50 (tutte le zone ricadenti in aree vincolate di cui alle lettere d) dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e smi – *vincolo cosiddetto "decretato"*);
 - b) Zona 2 = 1.00 (tutte le zone ricadenti in aree vincolate di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e smi – *vincolo "ope legis"*); in caso di presenza di vincolo anche ai sensi della sopra citata lettera a) si considera il coefficiente maggiore di 1.50.
2. Il coefficiente di riduzione viene applicato, su proposta dettagliata e motivata del tecnico incaricato, in relazione alle caratteristiche, alla tipologia ed all'inserimento nel contesto d'ambito delle opere abusive secondo i seguenti criteri:
 - a) 60% - 90%, per le opere riconducibili agli interventi elencati ai punti B.5 – B.15 – B.20– B.23 – B.24 – B.27 – B.28 – B.32 – B.37 – B.39 – B.40 – B.41 - B.42 dell'Allegato B al D.P.R. 31/2017 e/o, se non espressamente elencate, ritenute migliorative della situazione preesistente.

- b) 30% - 60%, per le opere riconducibili agli interventi elencati ai punti B.7 – B.8 – B.9 – B.10 – B.11 – B.12 – B.14 – B.17 – B.18 – B.19 – B.21 – B.30 - B.31 – B.35 – B.36 – B.38 dell'Allegato B al D.P.R. 31/2017 e/o, se non espressamente elencate, che hanno prodotto una modesta alterazione del paesaggio.
- c) 0% - 30%, per le opere riconducibili agli interventi elencati ai punti B.2 – B.3 – B.4 – B.6 – B.13 – B.22 – B.25 – B.26 – B.33 - B.34 dell'Allegato B al D.P.R. 31/2017 e/o, se non espressamente elencate, che hanno prodotto una significativa alterazione del paesaggio pur essendo compatibili dal punto di vista del vincolo.
- d) Il Responsabile del Procedimento, congiuntamente con la Commissione Paesaggio, valuteranno la congruità dei coefficienti di riduzione applicati dal tecnico incaricato della redazione della perizia asseverata.

Articolo 22. - CRITERI PER LA REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA – COMPUTO METRICO

1. La perizia di stima è asseverata mediante autocertificazione nella quale il redattore conferma i contenuti, sotto la propria responsabilità, attestandone l'autenticità e la veridicità, rispondendo così penalmente, per eventuali falsi ideologici e materiali, in essa contenuti. La perizia sarà redatta da professionista abilitato all'esercizio della libera professione e dovrà essere definita sulla base del Prezziario Regionale Opere Edili (ultimo aggiornamento alla data di effettuazione della perizia).
2. Per eventuali categorie di lavori i cui prezzi non siano riportati nel Prezziario, i costi verranno definiti sulla base di una dettagliata stima del tecnico incaricato.
3. Qualora l'istanza di compatibilità paesaggistica comprenda più opere per ciascuna di esse dovrà essere conteggiata la corrispondente sanzione, così come sopra definito, e la sommatoria delle stesse contribuirà alla determinazione della sanzione finale.

Articolo 23. - MODALITA' DI PAGAMENTO E RATEIZZAZIONE

1. Il pagamento della sanzione pecuniaria dovrà essere corrisposto entro 30 (trenta) giorni dalla data della notifica di richiesta di pagamento, salve le rateazioni concesse.
2. E' ammessa su espressa istanza dell'interessato la rateizzazione del pagamento della sanzione per importi superiori a € 5.000,00, nella misura massima di 4 rate semestrali, senza applicazione degli interessi legali, purché sia costituita a favore del Comune apposita fideiussione bancaria o assicurativa, a garanzia del totale della sanzione dovuta, con le stesse modalità di cui all'art. 11 del presente regolamento.
3. I proventi derivanti dal pagamento delle indennità risarcitorie saranno iscritte in apposito capitolo delle entrate del Bilancio Comunale di previsione e saranno vincolate, in quanto a destinazione di spesa, esclusivamente per interventi di salvaguardia e di recupero ambientale e paesistico, valorizzazione del paesaggio, riqualificazione urbana.

Articolo 24. - NORMA TRANSITORIA RIFERITA AL PRESENTE REGOLAMENTO

1. La normativa nazionale e regionale intervenuta successivamente al presente regolamento costituisce contestuale aggiornamento degli articoli che si dovessero trovare in contrasto con essa.
2. Il presente regolamento si applica a tutti i procedimenti per i quali non è stata ancora emessa ordinanza di pagamento della relativa sanzione.
3. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari afferenti il calcolo di sanzioni emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le disposizioni in esso contenute.
4. Tutti i valori riportati nelle sottostanti tabelle verranno aggiornati in relazione alla variazione degli indici ISTAT dei costi di costruzione.

TABELLE

TABELLA 1 - VALORI MEDI DI MERCATO AL MQ

I valori andranno desunti dall'Agenda del Territorio- Osservatorio dei valori immobiliari (liberamente consultabili sul sito dell'Agenda - ultimi disponibili).

Nel caso di usi o tipologie non contemplate si utilizzerà il criterio per analogia.

TABELLA 2 – TIPOLOGIA D' INTERVENTO

Coefficienti moltiplicativi dei valori medi di mercato al mq.

▪ Nuove costruzioni e ampliamenti	coefficiente 1,00
▪ Ristrutturazione urbanistica	coefficiente 1,00
▪ Ristrutturazione edilizia	coefficiente 0,80
▪ Restauro e risanamento conservativo	coefficiente 0,60
▪ Manutenzione straordinaria	coefficiente 0,50

22

TABELLA 3 - TIPOLOGIA EDILIZIA

Coefficienti moltiplicativi dei valori medi di mercato al mq.

RESIDENZIALE

▪ unifamiliare, bifamiliare, case a schiera, coloniche ad uso agricolo	coefficiente 1,00
▪ piccolo condominio (fino a sei alloggi)	coefficiente 0,90
▪ grande condominio (oltre sei alloggi)	coefficiente 0,80
▪ ville ed abitazioni di lusso	coefficiente 1,20

NON RESIDENZIALE

coefficiente 1,00

TABELLA 4 – UBICAZIONE

Coefficienti moltiplicativi dei valori medi di mercato al mq.

con riferimento alla zonizzazione del P.G.T.:

-tessuti edilizi storici	coefficiente 1,3
-tessuti della rete turistica /ricettiva	coefficiente 1,5
-tessuti edilizi residenziali	coefficiente 1,0
-tessuti discontinui della produzione dell'artigianato e del commercio	coefficiente 1,2
-areali agricoli	coefficiente 1,2

TABELLA 5 - STATO DI CONSERVAZIONE

Coefficienti moltiplicativi dei valori medi di mercato al mq.

▪ ottimo	coefficiente 1,0
▪ buono	coefficiente 0,9
▪ discreto	coefficiente 0,8
▪ sufficiente	coefficiente 0,7
▪ scadente	coefficiente 0,6

TABELLA 6 - VETUSTA'

Coefficienti moltiplicativi dei valori medi di mercato al mq.

▪ opera realizzata da 0 a 2 anni	coefficiente 1,0
▪ opera realizzata da 3 a 4 anni	coefficiente 0,9
▪ opera realizzata da 5 a 6 anni	coefficiente 0,8
▪ opera realizzata da 7 a 10 anni	coefficiente 0,7
▪ opera realizzata da 11 a 20 anni	coefficiente 0,6
▪ opera realizzata da oltre 20 anni	coefficiente 0,5