



**COMUNE DI CARRE'**

**REGOLAMENTO PER LE PROCEDURE E I CRITERI  
PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI  
AMMINISTRATIVE  
DI CUI ALL'ART. 167 DEL D. LGS. 22/01/2004 N. 42**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 in data 8 ottobre 2015

## **INDICE**

ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO E AMBITO DI APPLICAZIONE

ART. 2 NORME DI RIFERIMENTO

ART. 3 PARERE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO

ART. 4 MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEL MAGGIOR PROFITTO CONSEGUENTE  
ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE.

ART. 5 DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA PER ALTRE OPERE

ART. 6 OPERE NON INCLUSE NEI PRECEDENTI ARTICOLI

ART. 7 CALCOLO DEL DANNO

ART. 8 MODALITÀ DI PAGAMENTO

ART. 9 PRESCRIZIONE

ART. 10 NORME DI APPLICAZIONE GENERALE

ART. 11 NORMA TRANSITORIA

## **Articolo 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO E AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il presente Regolamento ha per oggetto:

- le opere realizzate nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico–ambientale ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.mm.ii. in assenza o in difformità di autorizzazione paesaggistica ambientale ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs. 42/02;
- le opere realizzate abusivamente e oggetto di domande di condono edilizio ai sensi delle Leggi n. 47/85, n. 724/94 e n. 326/03, della L.R. n. 21/2004 nonché quelle presentate ai sensi dell'art. 1 comma 37, lett. B), n.1), della Legge n. 308/04.

Il Regolamento si applica per gli interventi edilizi ricadenti in area vincolata sotto il profilo paesaggistico ambientale che abbiano determinato modifica all'aspetto esteriore dei luoghi e/o di manufatti preesistenti, i cui procedimenti amministrativi non siano ancora conclusi alla data di approvazione del presente documento, con esclusione delle opere per le quali, a seguito di rigetto della domanda, si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1 dell'art. 167 del D. Lgs. n. 42/04.

## **Articolo 2 – NORME DI RIFERIMENTO**

L'art. 167 del D. Lgs. 42/04, recita quanto segue:

*«Art. 167 (Ordine di remissione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria).*

*1. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4.*

*2. Con l'ordine di rimessione in pristino è assegnato al trasgressore un termine per provvedere.*

*3. In caso di inottemperanza, l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica provvede d'ufficio per mezzo del prefetto e rende esecutoria la nota delle spese. Laddove l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica non provveda d'ufficio, il direttore regionale competente, su richiesta della medesima autorità amministrativa ovvero, decorsi centottanta giorni dall'accertamento dell'illecito, previa diffida alla suddetta autorità competente a provvedervi nei successivi trenta giorni, procede alla demolizione avvalendosi delle modalità operative previste dall'articolo 41 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a seguito di apposita convenzione che può essere stipulata d'intesa tra il Ministero per i beni e le attività culturali e il Ministero della difesa.*

*4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, 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.*

*5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. 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. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma*

*equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.*

*L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma.*

*6. Le somme riscosse per effetto dell'applicazione del comma 5, nonché per effetto dell'articolo 1, comma 37, lettera b), n. 1), della legge 15 dicembre 2004, n. 308, sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino di cui al comma 1, anche per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradati o interessati dalle rimessioni in pristino. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della rimessione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.».*

Il Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 26/09/1997 ha dettato inoltre norme ed indirizzi per la determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione della indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico – ambientale. Nell'ipotesi di opere oggetto di istanze di condono edilizio si applica d'ufficio la sanzione pecuniaria prevista dal D. Lgs. n. 42/04, valutando il danno arrecato all'ambiente e il profitto conseguito secondo i criteri di cui al successivi punti.

### **Articolo 3 - PARERE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO**

In relazione alle domande di sanatoria di opere edilizie ricadenti in zone vincolate sotto il profilo paesaggistico ambientale di cui al D. Lgs. n. 42/04 che abbiano apportato modifica all'aspetto esteriore dei luoghi e/o ai manufatti preesistenti la Commissione Locale per il Paesaggio si esprime nell'ambito delle competenze attribuite dall'art. 148 del D. Lgs. n. 42/04.

Il parere della Commissione Locale per il Paesaggio sulle istanze di condono edilizio presentate ai sensi delle L. n. 47/85, L. n. 724/94, L. n.326/03 e della L.R. n. 21/04, è reso in applicazione dell'art. 32 della L.n. 47/85.

Nei casi di domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs. n. 42/04 e art. 1, comma 36, punto 1 quater e comma 37 (c.d. condono ambientale) della Legge n. 308/04, il parere della Commissione Locale per il Paesaggio viene reso successivamente all'acquisizione del preventivo parere vincolante della Soprintendenza BB.AA. da rendersi ai sensi del comma 5, dell'art. 167 del D. Lgs. n. 42/04.

La Commissione Locale per il Paesaggio si esprimerà:

**a) con parere contrario** in riferimento alle opere che la stessa riterrà incompatibili con la tutela del vincolo, in quanto hanno determinato una alterazione ambientale così rilevante da richiedere la demolizione delle stesse; rientrano entro tale tipologia anche le opere per la quali la Soprintendenza si sia preventivamente espressa negativamente ai sensi dell'art. 167 comma 5 D. Lgs. n. 42/04; in tal caso, ritenuta l'opera incompatibile con l'ambiente, la procedura si esaurisce in ambito comunale con il provvedimento del Responsabile del Servizio Sviluppo del Territorio che ne ordina la demolizione con la remissione in pristino ai sensi dell'art. 167 commi 1, 2 e 5 del D. Lgs. n. 42/04.

**b) con parere favorevole** in riferimento alle opere tollerate dall'ambiente, anche qualora le stesse pur realizzando le medesime un danno ambientale, questo non è valutato di tale rilevanza da richiedere la demolizione, disponendo l'applicazione a carico dell'autore dell'abuso dell'indennità risarcitoria di cui all'art. 167 del D. Lgs. n. 42/04 nella misura del maggior importo tra danno ambientale arrecato ed il

profitto conseguito; detto importo è determinato previa perizia di stima; il parere relativo alle istanze di sanatoria 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; in tal caso la somma che il trasgressore è tenuto a corrispondere all'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs. n. 42/04 è equivalente al profitto conseguito mediante la trasgressione; l'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima.

#### **Articolo 4 - MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEL MAGGIOR PROFITTO CONSEGUENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE**

Per gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento la stima del calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al maggior profitto, è determinato attraverso una percentuale fissa stabilita nel 15% dei valori venali medi di mercato del bene oggetto di abuso edilizio, percentuale ritenuta congrua in quanto corrispondente ad un verosimile utile di impresa su una attività edilizia ordinaria, moltiplicata per la superficie lorda.

Il valore di riferimento da utilizzare per il calcolo dell'indennità pecuniaria è dato dalla media dei valori massimi e minimi riportati nelle Tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del Territorio visionabili sul sito "www.agenziaterritorio.it".

Le tabelle da applicarsi corrispondono a quelle pubblicate al momento della presentazione della domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica.

Gli interventi comportanti soli incrementi di volume 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.

Per le domande di condono edilizio presentate ai sensi delle L. n. 47/85, L. n. 724/94, L. n. 326/03 e della L.R. n. 21/04, la stima del calcolo dell'indennità pecuniaria, nel caso di nuova costruzione o ampliamento, riferita al maggior profitto, è determinata attraverso una percentuale fissa stabilita nel modo seguente.

	Tipologia 1	Tipologia 2	Tipologia 3
Non conforme alle norme di tutela	6,00%	5,25%	4,50%
Conforme alle norme di tutela	5,25%	4,50%	3,75%

#### **Articolo 5 - DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA PER ALTRE OPERE**

Per le opere non contemplate all'articolo precedente la sanzione pecuniaria è determinata, in via equitativa, nel modo seguente:

***INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA NON QUANTIFICABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE UTILE O VOLUME E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA***

Rientrano in questa casistica anche i balconi, le nuove pavimentazioni, le lavorazioni assimilabili ad opere di urbanizzazione, esecuzione di aree di parcheggio e sosta autoveicoli, depositi di materiali a cielo aperto ed opere simili.

La sanzione è determinata, in via equitativa, nel modo seguente:

- € 3.000,00 edifici vincolati dalla parte II del DLgs. n. 42/2004;
- € 2.500,00 altri edifici

#### *RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO*

La sanzione è determinata, in via equitativa, nel modo seguente:

- € 2.500,00 edifici vincolati dalla parte II del DL gs. n. 42/2004;
- € 2.000,00 altri edifici

#### *MANUTENZIONE STRAORDINARIA*

Opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e la loro destinazione d'uso la sanzione è determinata, in via equitativa, nella misura di:

- € 2.000,00 per gli edifici vincolati dalla parte II del D.L gs. n. 42/2004
- € 1.000,00 per gli altri edifici

#### *MODIFICHE PROSPETTICHE*

La sanzione è determinata, in via equitativa, nel modo seguente:

- € 2.500,00 edifici vincolati dalla parte II del DLgs. n. 42/2004;
- € 1.500,00 altri edifici

#### *DEMOLIZIONE*

La sanzione è determinata, in via equitativa, nel modo seguente:

- € 2.000,00 edifici vincolati dalla parte II del DLgs. n. 42/2004;
- € 1.000,00 altri edifici

#### *MOVIMENTI DI TERRA*

Scavi e riporti, riempimenti o sistemazione di aree in zone vincolate; rientrano in questa categoria anche le sistemazioni di aree verdi, nonché, se calcolati come interventi isolati, la esecuzione di vasche e piscine, valutando comunque le movimentazioni di terra effettuate.

La sanzione è determinata, in via equitativa, nel modo seguente:

- fino a 25 mc. € 516,00
- oltre i 25 mc. fino a 100 mc.: da € 516,00 + 15,00 €/mc. oltre i 25 mc.
- oltre i 100 mc.: € 1.125 + € 30/mc. oltre i 100 m.

#### *MANUFATTI D'ARREDO*

Tettoie gazebo pergolati.

La sanzione è determinata in via equitativa nel modo seguente:

- fino a mq 15 € 516,00
- oltre i mq. 15 fino a mq. 30 € 1.250,00
- oltre i mq. 30,00 € 1.250,00 + € 30,00/mq

#### *OCCUPAZIONI DI SUOLO*

Esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo.  
La sanzione è determinata in via equitativa in € 1000,00

Per le domande di condono edilizio presentate ai sensi delle L. n. 47/85, L. n. 724/94, L. n. 326/03 e della L.R. n. 21/04, la stima del calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al maggior profitto, è determinata attraverso una percentuale fissa stabilita nel modo seguente.

	Tipologia 4	Tipologia 5	Tipologia 6	Tipologia 7
Tipologie L. n. 47/1985	2.000,00	1.750,00	1.250,00	1.000,00
Tipologie L. n. 326/2003	2.000,00	1.500,00	1.000,00	---

#### **Articolo 6 – OPERE NON INCLUSE NEI PRECEDENTI ARTICOLI**

Eventuali altri casi non esplicitamente previsti negli articoli precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi per analogia.

#### **Articolo 7 - CALCOLO DEL DANNO**

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

$$Da = S \times Cdm$$

#### **Coefficienti di maggiorazione per il calcolo del danno ambientale (Cdm)**

Zona 1 = Zona centro storico 1,10;

Zona 2 = Zona collinare 1,15;

Zona 3 = Altre zone 1,00

#### **Articolo 8 - MODALITA' DI PAGAMENTO**

Il pagamento dell'importo quantificato deve essere corrisposto entro 60 (sessanta) giorni dalla data della notifica del provvedimento di determinazione.

Il mancato pagamento di quanto dovuto alla scadenza prevista comporterà la riscossione coattiva a mezzo ruolo.

E' ammessa, su espressa istanza del trasgressore, la rateizzazione del pagamento della sanzione per importi superiori a € 5.164,57 nella misura massima di 4 rate semestrali; la somma rateizzata sarà maggiorata degli interessi legali rapportati a mese e garantita da idonea polizza fidejussoria.

La prima rata della sanzione dovrà essere versata prima del rilascio del provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica.

In base all'art. 167 comma 4 del D. Lgs. n. 42/2004 le somme introitate verranno utilizzate per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradate o interessate dalle remissione in pristino.

Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della remissione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.

#### **Articolo 9 - PRESCRIZIONE**

La sanzione amministrativa si prescrive qualora venga dimostrato, alla data di comunicazione di avvio di procedimento o dell'ingiunzione di pagamento della sanzione pecuniaria, che le opere abusive sono state demolite oltre cinque anni prima dell'irrogazione della sanzione medesima.

#### **Articoli 10 - NORME DI APPLICAZIONE GENERALE**

La misura delle sanzioni, anche convenzionali, sono stabilite in sede di prima applicazione dal presente Regolamento e a decorrere dalla data di approvazione, con cadenza biennale, i valori saranno aggiornati con deliberazione della Giunta Comunale, sulla base dell'incremento percentuale ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo del biennio precedente.

#### **Articolo 11 - NORMA TRANSITORIA**

Il presente Regolamento trova applicazione per tutte le pratiche in corso per le quali non è ancora stato rilasciato la sanatoria e/o con procedimento amministrativo non ancora definito e concluso.

La normativa nazionale e regionale intervenuta successivamente al presente Regolamento costituisce contestuale aggiornamento degli articoli che si dovessero trovare in contrasto con essa.