

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione introduttiva dell'assessore all'Urbanistica Carlo Savi, nonché il dibattito che ne è seguito, riportato nell'allegato verbale;

Premesso che:

- con deliberazione C.C. n. 5 del 23.01.2003 è stato abrogato e sostituito il precedente Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 8478 del 11.10.1978 e successive modifiche;
- il Regolamento è stato successivamente modificato a seguito delle deliberazioni di questo Consiglio Comunale n.41 del 27.04.2004, n. 82 del 29.04.2004, n.77 del 21.06.2005 e n.35 del 31.05.2007;
- questo Consiglio ha provveduto ad aggiornare alcune porzioni del Regolamento Edilizio con le deliberazioni n.93 del 5.10.2009, riguardante la composizione ed il funzionamento della Commissione Comunale per il Paesaggio, n.128 del 21.12.2009, concernente la disciplina dei titoli abilitativi e gli articoli relativi alla materia ambientale;

Preso atto che la Giunta Comunale ha proposto l'aggiornamento del Regolamento Edilizio in altre sue porzioni, con la finalità di adeguare il testo regolamentare alle intervenute modificazioni normative ed introdurre nel testo specificazioni atte ad assicurare un miglior esercizio delle procedure;

Dato atto che le seguenti disposizioni normative prevedono l'applicazione di sanzioni pecuniarie correlate all'esecuzione di interventi abusivi:

- articolo 134 comma 2, della L.R. 1/2005, relativo agli interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti senza denuncia di inizio attività in totale difformità o con variazioni essenziali;
- articolo 135 comma 1, della L.R. 1/2005 relativo alle opere eseguite senza denuncia di inizio dell'attività o in difformità da essa;
- articolo 139 comma 2, della L.R. 1/2005 relativo alle opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire;
- articolo 134 comma 3, della L.R. 1/2005, relativo agli Interventi di Ristrutturazione Edilizia eseguiti senza denuncia di inizio attività, o in totale difformità o con variazioni essenziali, su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04;
- articolo 135 comma 2, della L.R. 1/2005 relativo alle opere eseguite senza denuncia di inizio dell'attività o in difformità da essa;
- articolo 138 comma 1, della L.R. 1/2005 relativo all'annullamento del permesso di costruire;
- articolo 140 comma 6, della L.R. 1/2005, relativo all'attestazione di conformità in sanatoria per opere in assenza o totale difformità dell'atto abilitante nei casi diversi da quelli di cui all'art. 140 comma 4;
- articolo 167 comma 5 del D.Lgs. 42/2004, relativo alla somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione in caso di accertamento di compatibilità paesaggistica;
- articolo 1 comma 37, lettera b) della L. 308/2004, relativo alla sanzione pecuniaria connessa al c.d. condono ambientale;

Ritenuto quindi:

- di specificare nel testo del Regolamento edilizio i criteri e la metodologia attraverso cui determinare l'entità di tali sanzioni, al fine di fissare criteri oggettivi ed univoci che rispondano a criteri di equità, adeguatezza, e semplicità di applicazione;
- di introdurre nel Regolamento specifiche disposizioni volte a colmare o meglio specificare le modalità di applicazione delle disposizioni normative;
- di specificare le sanzioni correlate alla violazione di alcune disposizioni normative o

regolamentari;

Ritenuto abrogare la propria deliberazione n. 108 del 16/11/1998 con la quale venne approvato il "Regolamento dei criteri e modalità per il calcolo delle sanzioni previste dall'art. 15 della L. 29/06/1939 n. 1497 per interventi edilizi in assenza o in difformità dalla autorizzazione ex art. 7 stessa legge";

Visto l'allegato a) alla presente deliberazione, nel quale è riportato il nuovo testo del regolamento modificato limitatamente alla nella parte oggetto del presente atto;

Constatato che la proposta è stata discussa dalla Commissione Consiliare Ambiente e Territorio;

Acquisito il parere favorevole del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia sulla regolarità tecnica espresso ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.lgs 267/2000 e dato atto che nella fattispecie non è necessario il parere di regolarità contabile del responsabile del Servizio Economico-Finanziario poiché non vi è spesa a carico dell'amministrazione;

Dato atto che i regolamenti edilizi comunali sono approvati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 267/2000;

Visto l'esito della votazione resa in forma palese, dando atto che prima della stessa si allontanano dall'aula i consiglieri del gruppo PdL:

- presenti n. 15
- favorevoli n. 13
- astenuti n. 1 (Carlesi)
- contrari n. 1 (Borri)

#### **DELIBERA**

- 1) di abrogare, per le motivazioni descritte in premessa, gli articoli da 62 a 68 del Regolamento Edilizio Comunale, approvato con deliberazione C.C. n. 5 del 23/01/2003 e successivamente modificato ed integrato, nonché la deliberazione del Consiglio Comunale n. 108 del 16.11.1998;
- 2) di sostituire l'articolo 95, approvare gli articoli da 95 bis a 95 septies nonché l'allegato D come riportato nel nuovo testo allegato, dando atto che lo stesso sostituisce, per la parte oggetto di modifica, ad ogni effetto il previgente testo del Regolamento Edilizio Comunale a partire dalla data di esecutività della presente deliberazione.

#### **ED IL CONSIGLIO COMUNALE**

Visto l'art. 134, 4° comma, del D.lgs. n. 267/2000;

Con separata votazione in forma palese che ha dato il seguente risultato:

- presenti n. 15
- favorevoli n. 13
- astenuti n. 1 (Carlesi)
- contrari n. 1 (Borri)

#### **DICHIARA**

Il presente atto immediatamente eseguibile.

## **CAPO X - VIGILANZA E SANZIONI**

### **ARTICOLO 95. VIGILANZA**

1. Ai sensi dell'art. 129 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nell'ambito del territorio comunale viene esercitata dal Comune attraverso i propri uffici, al fine di assicurare il rispetto della normativa nazionale e regionale, degli strumenti urbanistici comunali, del Regolamento Edilizio Comunale nonché delle modalità esecutive stabilite nel titolo abilitativo.
2. Le violazioni urbanistico-edilizie costituite dalla realizzazione di opere illegittime sono sanzionate ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente al momento dell'irrogazione della sanzione.

### **ARTICOLO 95-bis. ORDINANZA DI SOSPENSIONE LAVORI**

1. L'ordinanza di sospensione di lavori edilizi abusivi in corso di esecuzione, adottata ai sensi dell'art. 129 della L.R. 1/2005:
  - a. vale quale comunicazione dell'avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 7 comma 2 della L. 241/90;
  - b. può essere limitata alle sole porzioni del cantiere ove insistono le opere abusive, purché non siano ravvisabili connessioni funzionali con le altre parti del cantiere.

### **ARTICOLO 95-ter. TERMINI ASSEGNATI NEI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI**

1. Nei provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del Titolo VIII della L.R. 1/2005, deve sempre essere indicato il termine assegnato al privato al fine di ottemperare al provvedimento medesimo.
2. Si considera perentorio e improrogabile il termine di 90 giorni indicato nell'ordinanza di demolizione adottata ai sensi dell'art. 132 comma 2 della L.R. 1/2005. Si considera invece prorogabile, su motivata richiesta dell'interessato, il termine assegnato nell'ordinanza di demolizione adottata ai sensi degli altri articoli del Titolo VII della L.R. 1/2005.
3. Nel caso in cui sia promosso ricorso giurisdizionale avanti al Tribunale Amministrativo Regionale avverso un provvedimento di natura sanzionatoria, qualora il Tribunale accolga l'eventuale istanza cautelare di sospensione del provvedimento e successivamente rigetti il ricorso nel merito, il termine di cui al comma 1 viene interrotto dalla data del deposito dell'ordinanza del Tar che accoglie l'istanza cautelare ed inizia nuovamente a decorrere per l'intero dalla data di pubblicazione della sentenza definitiva.
4. Nel caso di presentazione di istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 L.R. 1/2005, l'ordinanza di demolizione deve essere reiterata qualora l'istanza di accertamento venga successivamente denegata.

### **ARTICOLO 95-quater. ORDINANZA DI DEMOLIZIONE AI SENSI DELL'ART. 132 L.R. 1/2005**

1. Per le opere eseguite in assenza del permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, viene adottata un'ordinanza ai sensi dell'art. 132 L.R. 1/2005, che prevede la demolizione del manufatto abusivo e, in caso di inottemperanza, l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle opere abusive realizzate abusivamente e dell'area di sedime nonché di quella necessaria alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, con il limite che l'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie abusiva costruita.
2. Il Comune provvede alla sola demolizione del manufatto abusivo, senza la prevista acquisizione gratuita al patrimonio del Comune:
  - a) laddove l'opera abusiva sia stata realizzata in maniera tale da determinare una situazione di oggettiva e materiale impossibilità per l'Amministrazione a provvedere all'acquisizione.

- b) qualora il proprietario dell'immobile dimostri in modo inequivocabile la sua completa estraneità al compimento dell'opera abusiva o che, essendone venuto a conoscenza, si sia adoperato per impedirlo con gli strumenti previsti dall'ordinamento. In tal caso l'ordinanza conterrà solo l'ingiunzione alla demolizione nei confronti del responsabile dell'abuso, diverso appunto dal proprietario.
3. Il verbale contenente l'accertamento di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione è notificato agli interessati ai sensi del comma 4 dell'art. 132 della L.R. 1/2005, unitamente al provvedimento che dichiara l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale. Nelle more della notifica di cui sopra, il Comune provvede all'annotazione dell'atto di accertamento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

#### **ARTICOLO 95-quinquies. ESECUZIONE D'UFFICIO DELLE DEMOLIZIONI**

1. L'esecuzione di quanto disposto nell'ordinanza di demolizione d'ufficio di opere abusive avverrà comunque, in quanto atto dovuto, anche qualora l'immobile o il fondo risultino chiusi ed impresenziati dagli interessati oppure questi ultimi siano presenti ed oppongano il loro rifiuto allo svolgimento dei lavori, accedendo ai luoghi coattivamente, con l'ausilio della Forza Pubblica.
2. Qualora si rinvenano all'interno dell'immobile o del fondo - nonostante l'esplicita avvertenza contenuta nell'ordinanza di demolizione d'ufficio di lasciarli liberi da persone e cose - beni mobili di qualsiasi natura e valore, il personale operante provvederà all'inventario e rimozione di tali beni e al loro deposito presso apposita depositaria.
3. Qualora gli interessati provvedano alla demolizione delle opere abusive a propria cura e spese successivamente alla notifica dell'ordinanza di esecuzione d'ufficio e omettano di darne comunicazione al Comune almeno 15 giorni prima della data stabilita per l'esecuzione stessa saranno comunque tenuti al pagamento della somma sostenuta da parte dell'Ente e pari al costo economico del personale e dei mezzi d'opera movimentati per la prima giornata di lavoro.
4. Resta comunque dovuta ogni altra spesa sostenuta dal Comune ai fini dell'esecuzione in danno ove il responsabile non abbia comunicato, nei termini di cui al comma precedente, la demolizione delle opere.
5. I costi complessivi sostenuti dal Comune per l'esecuzione d'ufficio delle demolizioni, compresi quelli relativi all'eventuale deposito dei beni mobili rinvenuti, sono a carico ed in solido fra i soggetti responsabili dell'abuso e verranno recuperati mediante attivazione di apposito procedimento di riscossione coattiva.
6. Ai fini del recupero delle spese per l'esecuzione in danno per soggetti responsabili devono intendersi anche i proprietari, non materiali committenti o esecutori dell'illecito a meno che:
  - non risulti in modo inequivocabile la loro completa estraneità al compimento dell'opera abusiva;
  - gli stessi, essendo venuti a conoscenza del compimento dell'opera, si siano adoperati per impedirla con gli strumenti offerti loro dall'ordinamento vigente.

#### **ARTICOLO 95-sexies. DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE E MODALITA' DI PAGAMENTO.**

1. Allo scopo di definire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio, previste dal Titolo VIII della L.R. 1/2005, dall'articolo 167 del D.Lgs. 42/2004 E dall'articolo 1 comma 37, lettera b) della L. 308/2004, si applicano i criteri stabiliti nell'allegato D al presente Regolamento. Eventuali modifiche all'allegato D potranno essere approvate con provvedimento del Responsabile del Servizio competente.
2. Fino all'approvazione del Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 58 della L.R. 1/2005, i mutamenti di destinazione d'uso senza opere effettuati in assenza del dovuto

pagamento degli oneri di urbanizzazione, così come previsto dall'art. 120 della L.R. 1/2005, sono sanzionati ai sensi di dell'art. 136 L.R. 1/2005.

3. Per il pagamento delle sanzioni pecuniarie amministrative previste dal Titolo VIII della L.R. 1/2005 di importo superiore a € 5.000,00, è consentita, su richiesta dell'interessato e nel rispetto delle modalità di seguito indicate, una rateizzazione fino ad un massimo di quattro rate:
  - a. la prima rata dovrà essere corrisposta entro il termine assegnato dal provvedimento e le rate restanti a cadenza semestrale una dall'altra;
  - b. la rateizzazione dovrà essere sempre garantita da fidejussione bancaria o assicurativa pari all'importo delle restanti rate, da presentarsi contestualmente al pagamento della prima rata.

#### **ARTICOLO 95-septies. SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Ai sensi dell'art. 7 bis del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, vengono stabilite le seguenti sanzioni amministrative per la violazione delle disposizioni del presente Regolamento a fianco indicate, da pagarsi entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della notifica:
 

a) Omessa comunicazione dell'inizio lavori entro la data di effettivo inizio dei lavori	€ 250,00
b) Omessa comunicazione di fine lavori entro i termini di validità del titolo abilitativo	€ 250,00
c) Omessa presentazione della certificazione di agibilità o abitabilità entro il termine di 60 giorni dall'ultimazione dei lavori	€ 500,00
d) Omessa comunicazione entro il termine di 48 ore dall'inizio dei lavori, in caso di esecuzione di interventi aventi carattere di urgenza	€ 50,00
e) Omessa presentazione entro il termine di 20 giorni dalla comunicazione di cui al punto che precede, dell'istanza di permesso di costruire o della d.i.a.	€ 250,00
f) Omesso mantenimento degli elementi esterni in buono stato di conservazione	€ 150,00
g) Omessa apposizione sul cantiere o sull'immobile di cartello ben visibile e decoroso recante le indicazioni previste dalla normativa vigente	€ 250,00
h) Omessa tenuta sul cantiere della documentazione prevista dalla normativa vigente.	€ 500,00
i) Inizio dei lavori prima dei 20 giorni dalla presentazione della D.I.A.	€ 250,00
2. Per le violazioni delle disposizioni del Regolamento Edilizio non indicate nel precedente prospetto si applica una sanzione pecuniaria compresa tra € 25,00 e € 500,00.
3. Eventuali inadempimenti alle ordinanze del sindaco, adottate dal medesimo ai sensi del D.Lgs. 267/2000, in materia disciplinata dal presente Regolamento, comporteranno l'applicazione di una sanzione pecuniaria compresa tra € 25,00 e € 500,00, ai sensi di quanto stabilito all'art. 7 bis comma 1-bis del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

**ALLEGATO D****criteri e metodologie per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio**

1. Metodo di calcolo dell'aumento di valore venale ai fini dell'applicazione degli art. 134 c.2, 135 c.1, 138 c.1, 139 c.2

**Determinazione dell'incremento del valore venale**

L' aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato dalla differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

L'incremento del valore venale (IVV) dell'immobile è determinato secondo la seguente formula

$$IVV = (VVA - VVP)$$

Dove:

VVA è il Valore Venale Attuale, cioè conseguente alla realizzazione delle opere abusive

VVP è il Valore Venale Precedente alla realizzazione delle opere abusive

**Calcolo del valore venale attuale**

Il valore venale attuale (VVA) è dato dalla seguente formula

$$VVA = VUR \times SC$$

Dove:

VUR è il valore unitario di riferimento

SC è la superficie convenzionale dopo l'intervento

Il valore unitario di riferimento (VUR) espresso in €/mq. di superficie individuato dall'agenzia del territorio sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso. I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) e rettificati secondo i seguenti criteri:

$$VUR = \text{Valore di mercato massimo (fonte OMI)} \times CT \times CD \times CU \times CP \times CC \times CV$$

CT (coefficiente per tipologia)

Parametra il valore alla tipologia dell'edificio

TIPO DI ABITAZIONE	CATEGORIA CATASTALE	COEF.
Signorili	A1	2,00
Civili	A2	1,25
Economiche	A3	1,05
Popolari	A4	0,80
Ultrapopolari	A5	0,50
Rurali	A6	0,70
Villini	A7	1,40
Alloggi tipici dei luoghi	A11	0,80

CD (coefficiente per demografia del comune) = 0.90 relativo a comuni con popolazione inferiore a 20.000 abitanti

CU (coefficiente di ubicazione)

Parametra il valore in rapporto alla zona in cui ricade l'edificio

ZONE	COEF.
Agricole	0,85
Centro edificato	1,00
Centro storico	1,10
edifici degradati	0,79

CP (coefficiente di piano) applicabile ad immobili con almeno tre piani fuori terra

Parametra il valore in relazione all'ubicazione dell'unità immobiliare

ABITAZIONI SITUATE AL PIANO	COEF.
Seminterrato	0,80
Terreno	0,90
Intermedio e ultimo (*)	1,00
Attico (*)	1,20

(\*) per le abitazione situate al IV p. o sup., sprovviste di ascensore, i coefficienti sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10

CC (coefficiente di conservazione)

Riduce il valore in relazione al suo stato di conservazione

STATO	COEF.
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

CV (coefficiente di vetustà)

Riduce il valore in rapporto all'epoca di realizzazione dell'immobile

Anni	1-5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Coeff.	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89
Anni	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
Coeff.	0,88	0,87	0,86	0,85	0,845	0,84	0,835	0,83	0,825	0,82	0,815	0,81
Anni	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Coeff.	0,805	0,80	0,795	0,79	0,785	0,78	0,775	0,77	0,765	0,76	0,755	0,75
Anni	41	42	43	44	45	46	47	48	49	oltre		
Coeff.	0,745	0,74	0,735	0,73	0,725	0,72	0,715	0,71	0,70	0,70		

Calcolo del valore venale precedente

Il valore venale attuale (VVP) è dato dalla seguente formula

$$VVP = VURP \times SC \times CR$$

Dove:

VURP è il valore unitario di riferimento precedente

SC è la superficie convenzionale prima dell'intervento

Il valore unitario di riferimento precedente (VURP) corrisponde al Valore di Mercato Minimo ed è determinato sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. riferiti alla data di accertamento dell'abuso. I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) e rettificati secondo i seguenti criteri.

$$\text{VURP} = \text{Valore di mercato minimo (fonte OMI)} \times \text{CT} \times \text{CD} \times \text{CU} \times \text{CP} \times \text{CC} \times \text{CV} \times \text{CR}$$

CR (coefficiente di rettifica)

Il Coefficiente di Rettifica costituisce un parametro decrescente in relazione alla consistenza dei lavori abusivamente eseguiti secondo la tabella che segue:

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	COEFF.
Nuova edificazione	0,10
Ristrutturazione urbanistica	0,10
Sostituzione edilizia	0,20
Ristrutturazione edilizia comprendente la demolizione con fedele ricostruzione	0,40
Ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione con fedele ricostruzione ma comprendente la realizzazione di addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi esistenti	0,50
Ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione con fedele ricostruzione e della realizzazione di addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi esistenti	0,80
Restauro e risanamento conservativo	0,90
Manutenzione straordinaria	0,95



Calcolo della superficie convenzionale

---

La superficie convenzionale (SC) viene determinata secondo la seguente formula:

$$SC = S \times CS$$

Dove S è la superficie complessiva dell'immobile al netto delle murature.

CS (coefficiente di superficie)

Destinazione residenziale

Unità inferiore a mq. 28	1,35
Unità tra mq. 28 e mq. 40	1,30
Unità tra mq. 40 e mq.60	1,20
Unità tra mq. 60 e mq. 100	1,05
Unità tra mq. 100 e mq. 150	1,00
Unità oltre mq.150	1,10
Autorimesse	0,50
Balconi, terrazze, cantine, vol. tecnici, soffitte, pertinenze	0,25

La superficie dei vani con altezza inferiore a 1,80 deve essere considerata al 30%

Destinazione Commerciale

Unità superiore a mq. 250	1,35
Unità tra mq. 130 e mq. 250	1,30
Unità tra mq. 80 e mq.130	1,20
Unità tra mq. 50 e mq. 80	1,05
Unità tra mq. 30 e mq. 50	1,00
Unità inferiore a mq.30	1,10
Autorimesse	0,50
Balconi, terrazze, cantine, vol. tecnici, soffitte, pertinenze	0,25

## Destinazione Artigianale

Unità superiore a mq. 1000	0,50
Unità tra mq. 500 e mq. 1000	0,68
Unità tra mq. 300 e mq.500	0,75
Unità tra mq. 150 e mq. 300	0,92
Unità tra mq. 70 e mq. 150	1,00
Unità inferiore a mq.70	1,20
Autorimesse	0,50
Balconi, terrazze, cantine, vol. tecnici, soffitte, pertinenze	0,25

## Destinazione Direzionale

Unità superiore a mq. 300	0,80
Unità tra mq. 200 e mq. 300	0,90
Unità tra mq. 100 e mq.200	1,00
Unità tra mq. 70 e mq. 100	1,10
Unità tra mq. 30 e mq. 70	1,20
Unità inferiore a mq.30	1,30
Autorimesse	0,50
Balconi, terrazze, cantine, vol. tecnici, soffitte, pertinenze	0,25

## Destinazione Turistico-ricettiva

Unità superiore a mq. 1000	1,40
Unità tra mq. 700 e mq. 1000	1,35
Unità tra mq. 400 e mq.700	1,20
Unità tra mq. 250 e mq. 400	1,00
Unità tra mq. 150 e mq. 250	0,90
Unità inferiore a mq.150	0,75
Autorimesse	0,50
Balconi, terrazze, cantine, vol. tecnici, soffitte, pertinenze	0,25

Unità superiore a mq. 300	0,65
Unità tra mq. 200 e mq. 300	0,75
Unità tra mq. 100 e mq. 200	0,85
Unità tra mq. 70 e mq. 100	1,00
Unità tra mq. 30 e mq. 70	1,20
Unità inferiore a mq.30	1,30
Autorimesse	0,50
Balconi, terrazze, cantine, vol. tecnici, soffitte, pertinenze	0,25

## 2. Determinazione delle sanzioni forfettarie ai fini dell'applicazione degli articoli 134 c.3, 135 c.2

Sulla base dell'incremento del valore venale conseguente alla realizzazione delle opere abusive, come determinato ai sensi del presente allegato, sono determinate le seguenti sanzioni forfettarie:

## Articolo 134, comma 3

Incremento di valore		Sanzione
Da	a	
€ 0	€ 5164,57	€ 1033,00
€ 5164,58	€ 10329,14	€ 1549,00
€ 10329,15	€ 15493,71	€ 2065,00
€ 15493,72	€ 20658,28	€ 2582,00
€ 20658,29	€ 25822,84	€ 3098,00
€ 25822,85	€ 30987,41	€ 3615,00
€ 30987,42	€ 36151,98	€ 4131,00
€ 36151,99	€ 41316,55	€ 4648,00
€ 41316,56	€ 46481,12	€ 5164,00
€ 46481,13	€ 51645,69	€ 5681,00
€ 51645,70	€ 56810,26	€ 6197,00
€ 56810,27	€ 61974,83	€ 6713,00
€ 61974,84	€ 67139,40	€ 7230,00
€ 67139,41	€ 72303,97	€ 7746,00
€ 72303,98	€ 77468,53	€ 8263,00
€ 77468,54	€ 82633,10	€ 8779,00
€ 82633,11	€ 87797,67	€ 9296,00
€ 87797,68	€ 92962,24	€ 9812,00
€ > 92962,25		€ 10329,00

## Articolo 135, comma 2

Incremento di valore		Sanzione
Da	a	
0	€. 5164,57	€. 1033,00
€. 5164,58	€. 10329,14	€. 3098,00
€. 10329,15	€. 15493,71	€. 4131,00
€. 15493,72	€. 20658,28	€. 5164,00
€. 20658,29	€. 25822,84	€. 6197,00
€. 25822,85	€. 30987,41	€. 7230,00
€. 30987,42	€. 36151,98	€. 8263,00
€. 36151,99	€. 41316,55	€. 9296,00
€. 41316,56	€. 46481,12	€. 10329,00
€. 46481,13	€. 51645,69	€. 11362,00
€. 51645,70	€. 56810,26	€. 12394,00
€. 56810,27	€. 61974,83	€. 13427,00
€. 61974,84	€. 67139,40	€. 14460,00
€. 67139,41	€. 72303,97	€. 15493,00
€. 72303,98	€. 77468,53	€. 16526,00
€. 77468,54	€. 82633,10	€. 17559,00
€. 82633,11	€. 87797,67	€. 18592,00
€. 87797,68	€. 92962,24	€. 19625,00
€. > 92962,25		€. 20670,00

## 3. Determinazione delle sanzioni ai fini dell'applicazione dell'articolo 140 c.6

Tipo di intervento	Sanzione	
	Opere in assenza del titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali	Opere in parziale difformità dal titolo
Opere di reinterro	€ 1.033,00	€ 516,00
Demolizione non preordinata alla ricostruzione	€ 1.033,00	€ 516,00
Occupazione di suolo per esposizione merci non comportante la trasformazione permanente dei luoghi	€ 1033,00 per sup. < 5.000 mq € 1549,00 per 5000< sup.< 10.000 mq € 2582,00 per sup. > 10.000 mq	€ 516,00 per sup. < 5.000 mq € 775,00 per 5000< sup.< 10.000 mq € 1.291,00 per sup. > 10.000 mq
Ogni altra trasformazione che non sia soggetta a permesso di costruire (art. 79 c. 1 lette f)	€ 1.033,00	€ 516,00
Recinzioni	€ 1.033,00 per recinzioni non saldamente fisse al suolo € 1.549,00 per quelle saldamente fisse al suolo	€ 516,00 per recinzioni non saldamente fisse al suolo € 774,00 per quelle saldamente fisse al suolo
Sistemazione dei fondi	€ 1.549,00 per sistemazioni in assenza di titolo € 774,00 eseguite in totale difformità	€ 516,00
Manutenzione ordinaria recante mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili, nei casi previsti dalla disciplina comunale	€ 1.033,00	€ 516,00
Manutenzione straordinaria	€ 1.033,00 per sole opere interne o per sole opere esterne alle facciate € 1.549,00 in tutti gli altri casi	€ 516,00 per sole opere interne o per sole opere esterne alle facciate € 775,00 in tutti gli altri casi
Interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche	€ 1.033,00	€ 516,00
Restauro e risanamento conservativo	Sanzione pari al contributo, compresa comunque tra € 516,00 e € 5164,00 (ed è corrisposto anche il contributo)  Nei casi non onerosi: - sanzione pari a € 1.549,00 per sole opere interne o per sole opere esterne - sanzione pari a € 2.065,00 negli altri casi e pari a € 4.130,00 per interventi eseguiti su immobili di Rilevante Valore, Valore, con vincolo puntuale o in zona A	Sanzione pari al contributo, compresa comunque tra € 516,00 e € 5164,00 (ed è corrisposto anche il contributo)  Nei casi non onerosi: - sanzione pari a € 1.033,00
Ristrutturazione edilizia per gli interventi che <u>non</u> comportano aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, e cambio di destinazione d'uso per gli immobili in zona A	Sanzione pari al contributo, compresa comunque tra € 516,00 e € 5164,00 (ed è corrisposto anche il contributo)  Nei casi non onerosi: - sanzione pari a € 2.581,00 - sanzione pari a € 4.646,00 per interventi eseguiti su immobili di Rilevante Valore, Valore, con vincolo puntuale o in zona A	Sanzione pari al contributo, compresa comunque tra € 516,00 e € 5164,00 (ed è corrisposto anche il contributo)  Nei casi non onerosi: - sanzione pari a € 2.064,00

## 4. Determinazione della sanzione ai sensi dell'art. 167 D.Lgs. 42/2004

Nel caso di opere che abbiano conseguito l'accertamento di compatibilità paesaggistica, e quindi ritenute compatibili con i principi e con gli elementi oggetto di tutela, il danno arrecato si assume pari a zero.

La sanzione sarà quindi determinata sulla base del profitto conseguito inteso come incremento del valore venale, determinato con le modalità di calcolo di cui al presente allegato.

Nel caso di opere eseguite su immobili ricadenti in zone di centro storico, immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o classificati di valore o rilevante valore la sanzione viene quantificata incrementando del 20% il profitto conseguito.

Nel caso di opere non quantificabili in termini di incremento del valore venale la sanzione viene determinata secondo la formula che segue:

$$\text{Sanzione} = \text{€ } 1.033,00 \times \text{KU} \times \text{KC} \times \text{KV} \times \text{KN}$$

KU (Coefficiente di ubicazione)

Zona A	1,50
Zona E	1,30
Zona D	0,70
Altro	1,00

KC (Coefficiente di consistenza)

In caso di immobili, è pari al numero delle unità immobiliari interessate.

Se è interessato oltre all'immobile anche il resede si applica un coefficiente pari a 1,50.

In caso di interventi che interessano terreni:

Sup. fino a 500 mq	1,00
oltre 500 e fino a 1000 mq	1,50
oltre 1000 e fino a 1500 mq	2,00
oltre 1500 e fino a 2000 mq	2,50
oltre 2000 e fino a 2500 mq	3,00
oltre 2500 e fino a 3000 mq	3,50
oltre 3000 e fino a 5000 mq	4,00
oltre 5000	5,00

KV (Coefficiente di valore)

Immobili interessati da vincolo puntuale	2,00
Centro storico ed immobili di rilevante valore	1,80
Immobili di valore	1,50
Altro	1,00

KN (coefficiente per numero di interventi)

È pari al numero degli interventi oggetto di accertamento di compatibilità paesaggistica.

## 5. Determinazione della sanzione ai sensi dell'art. 1, comma 37, lettera b) della Legge 308/2004

Sulla base dell'incremento del valore venale conseguente alla realizzazione delle opere abusive sono determinate le seguenti sanzioni forfettarie:

Incremento di valore		Sanzione
Da	a	
0	€. 5000,00	€. 3000,00
€. 5000,01	€. 10000,00	€. 4000,00
€. 10000,01	€. 15000,00	€. 5000,00
€. 15000,01	€. 20000,00	€. 6000,00
€. 20000,01	€. 25000,00	€. 7000,00
€. 25000,01	€. 30000,00	€. 8000,00
€. 30000,01	€. 35000,00	€. 9000,00
€. 35000,01	€. 40000,00	€. 10000,00
€. 40000,01	€. 50000,00	€. 15000,00
€. 50000,01	€. 60000,00	€. 20000,00
€. 60000,01	€. 70000,00	€. 25000,00
€. 70000,01	€. 80000,00	€. 30000,00
€. 80000,01	€. 90000,00	€. 35000,00
€. 90000,01	€. 100000,00	€. 40000,00
Oltre €.100000		€. 50000,00

-----



### **Verbale di discussione del punto 6 dell'o.d.g. relativo al Regolamento Edilizio**

L'Assessore al Governo del Territorio Carlo Savi illustra l'argomento.

Si apre la discussione nella quale intervengono:

- Farina (PdL): esprime apprezzamenti per il lavoro fatto dall'Ufficio sul Regolamento edilizio. Precisa che il discorso mosso in Commissione consiliare non riguardava il sistema sanzionatorio. Critica il quantum sembrandogli esagerate le sanzioni. Si sofferma poi su aspetti procedurali. Legge infine gli emendamenti che vorrebbe presentare.
- Assessore Savi: esprime perplessità sulle modalità di presentazione degli emendamenti. Ricorda che c'è un regolamento e i tempi sono stati rispettati ed i documenti erano a disposizione. Presentando ora gli emendamenti si dovrebbe rimandare l'argomento, mancando il parere di regolarità tecnica del Responsabile del servizio.
- Benelli (P.D.): spiega quanto a suo avviso dice il regolamento edilizio, che è conforme a quanto contenuto nella legge regionale.
- Nieddu (P.D.): chiede di capire meglio se questi emendamenti possono essere presentati ed il problema dell'accatastamento.
- Presidente: precisa che gli emendamenti devono avere il parere del Responsabile del Servizio e quindi a suo parere o si rinvia il punto o gli emendamenti non possono essere accettati.
- Carlesi (Laboratorio / Rifondazione comunista) : vorrebbe capire se si tratta di un adeguamento del regolamento edilizio alla legge regionale. Nota un accanimento più sulle formalità (art. 95 septies) che sugli aspetti più importanti per il controllo sul territorio. Chiede regole certe, no vessatorie sui piccoli interventi. Trova la proposta di regolamento incoerente in alcuni punti.
- Borri (UDC): chiede di capire qual è la interpretazione dell'art. 95 septies, senza l'emendamento indicato da Farina.
- assessore Savi: precisa che la legge dice che dalla data di presentazione della DIA decorre il termine di tre anni. L'accatastamento è propedeutico; per l'abitabilità il termine di 60 giorni è già tanto rispetto ad altri comuni. Questo per evitare come oggi avviene che decorrono anni e non vengono mai accatastati gli immobili. Precisa che è stata recepita la legge regionale.
- Simoncini (PdL): tiene a precisare che i testo della proposta di deliberazione di fatto è stato discusso nella riunione solo l'11 scorso e non c'erano i tempi tecnici per presentare emendamenti prima.
- Nieddu (P.D.): ringrazia l'assessore per la puntualità delle spiegazioni. Non ritengono, come gruppo, le sanzioni proposte vessatorie, ma giuste. Annuncia che il gruppo è d'accordo.
- Pagliai (Futuro comune): a suo avviso se le regole approvate sono chiare, le sanzioni sono doverose.
- Borri (UDC): domanda, formulando l'ipotesi di avere u permesso di due anni e otto mesi,

che sanzioni viene applicata.

- assessore Savi: risponde che saranno applicate le sanzioni vigenti al momento stesso in cui sono applicate.
- Farina (PdL): sostiene che la Commissione consiliare poteva essere fatta il giorno 3, ma mancavano gli atti. E' amareggiato dal fatto che questa volta non si è voluto trovare un accordo politico. Prende atto di questo comportamento. Concorda con quanto fatto dall'Ufficio; per non essere venuti incontro alle loro esigenze, annuncia che come gruppo non voteranno proprio.
- Borri (UDC): ricorda che occorre che il sistema sanzionatorio debba essere affiancato dall'efficacia della sanzione. Avrebbe auspicato per una sua adesione un momento di transizione tra precedente e nuova normativa e una sanzione minore. Annuncia voto contrario.
- Assessore Savi: ribadisce che le sanzioni sono state previste dalla legge.
- Pagliai (Futuro Comune) annuncia voto favorevole con l'augurio che queste sanzioni vengano fatte rispettare.

-----