



Comune di

# Pavullo nel Frignano

Provincia di Modena

## RUE

Regolamento Urbanistico Edilizio

L.R. 20/2000 - art. 29

**VARIANTE n.2/2020**

### **ALLEGATO D: Disciplina delle sanzioni**

Adozione: D.C.C. n. .... del .././....

Approvazione: D.C.C. n.....del .././....

*Il sindaco*

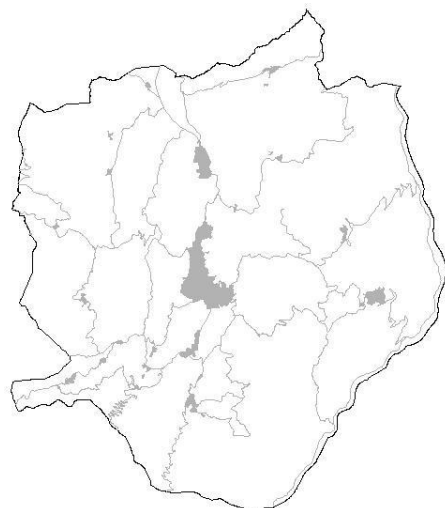
**Luciano BIOLCHINI**

*L'Assessore all'Urbanistica*

**Daniele ISEPPÌ**

*Il segretario generale*

**Dott. Giampaolo GIOVANELLI**



## **GRUPPO DI LAVORO**

Coordinamento comunale

arch. Grazia De Luca - responsabile dell'Ufficio di Piano Comunale

Ufficio di Piano - ing. Selena Camatti, ing. Matilde Ricci, geom. Ivan Fiorentini, Ida Aquino, Daniela Lavacchielli,

## **Consulente generale per la Variante 2/2020 al RUE: OIKOS RICERCHE S.R.L.**

Progettista responsabile: Roberto Farina

Gruppo di lavoro: Diego Pellattiero, Antonio Conticello

## **Consulente variante normativa Capi 1.1, 4.6 e 4.7**

Consulente generale per il POC: **MATE S.C.**

Direttore tecnico urb. Raffaele Gerometta

Progettista responsabile arch. Carlo Santacroce

Gruppo di lavoro: arch. Rudi Fallaci, arch. Chiara Biagi

Cartografia: Andrea Franceschini

## INDICE

Art. 1 - Sanzioni amministrative per violazione di norme del regolamento urbanistico - edilizio.....	3
Art. 2 - Titoli abilitativi in sanatoria.....	3
Art. 3 - Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione art. 20 L.R. 23/2004.....	5
Art. 4 - Sanzioni pecuniarie art. 6 comma 7 del DPR 380/01 e s.m. e i. come intergrato dall'art. 7 della.....	5
Art. 5 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art.167 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. e i. ....	5
Art. 5.2 - Determinazione del profitto.....	6

## Art. 1 - Sanzioni amministrative per violazione di norme del regolamento urbanistico - edilizio

1. Fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistico – edilizia, le violazioni alle prescrizioni di natura edilizia del RUE sono soggette alle sanzioni amministrative, a carico dei responsabili, mediante il pagamento di una somma di denaro a norma e con le modalità di cui all'art. 7 bis del D.Lgs n. 267/2000 e della L 689/1981 e s.m.e.i. L'entità delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui al presente comma è:

FATTISPECIE	SANZIONE (importo in euro min/max sanzione applicabile)
Mancata comunicazione di inizio lavori	50,00/300,00
Mancata comunicazione di variazione dei nominativi sulla comunicazione inizio lavori	25,00/150,00
Mancata comunicazione fine lavori -Tardiva richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità	Si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 26 della LR n. 15/2013
Mancanza di cartello di cantiere	75,00/450,00
Cartello di Cantiere inesatto o incompleto	37,50/225,00
Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi	37,50/225,00
Violazione delle norme sulla conduzione del cantiere	50,00/300,00
Assenza o inadeguatezza della segnalazione di cantiere	75,00/450,00
Inizio lavori prima del ritiro del permesso di costruire	75,00/450,00
Inosservanza dispositivi di ordinanze attuative del RUE	77,00/464,00

## Art. 2 - Titoli abilitativi in sanatoria

1. La realizzazione delle trasformazioni edilizie sottoposte a permesso di costruire, o ad altro titolo ad intervenire, è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali e regionali per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

2. Le seguenti disposizioni integrano le norme statali e regionali in materia, per disciplinare le parti non da queste regolamentate.

### 3. Illeciti edilizi commessi anteriormente al 23/10/2004.

- per quanto previsto dall'art. 37 comma 1 del DPR 380/2001 e s.m.i.:

La realizzazione di interventi edilizi di cui all'art.22 del DPR 380/2001 e s.m.e i., in assenza o in difformità **dal titolo abilitativo** comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore ad euro 516,00;

- per quanto previsto dall'art. 37, comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.:

La realizzazione di interventi di restauro e risanamento conservativo in assenza o in difformità **dal titolo abilitativo** da essa comporta una sanzione pecuniaria minima di euro 516,00 e massima di euro 10.329,00.

- EURO 516,00 per ogni unità immobiliare interessata dall'intervento abusivo, fino ad un massimo di EURO 10.329,00;
  - EURO 10.329,00, quando l'intervento abusivo riguardi l'intero edificio.
- *per quanto previsto dall'art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.:*

Nel caso in cui l'intervento edilizio sia stato realizzato in assenza o in difformità **dal titolo abilitativo**, ma risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della sanatoria, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato a norma di legge. Per gli interventi onerosi è dovuto altresì il contributo di costruzione.

La sanzione viene determinata secondo il seguente criterio:

- EURO 516,00 (sanzione minima) quando la valutazione relativa all'aumento di valore venale dell'immobile derivante dall'intervento abusivo sia compresa tra EURO 0,00 – 15.493,00;
- EURO 5.164,00 (sanzione massima) quando la valutazione relativa all'aumento di valore venale dell'immobile derivante dall'intervento abusivo sia superiore a EURO 154.937,00;
- di utilizzare il criterio proporzionale quale metodo di calcolo delle sanzioni, della fascia intermedia, utilizzando la seguente proporzione:  
A : B = C : X  
dove:  
A = EURO 154.937,00  
B = EURO 5.164,00  
C = incremento di valore venale determinato dalla Commissione Provinciale  
X = importo della sanzione;

- *per quanto previsto dall'art. 33, commi 3 e 4 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.:*

La sanzione viene determinata con il seguente criterio:

- EURO 516,00 per ogni unità immobiliare interessata dall'intervento abusivo, fino ad un massimo di EURO 5.164,00;
- EURO 5.164,00, quando l'intervento abusivo riguardi l'intero edificio.

#### 4. Illeciti edilizi commessi posteriormente al 23/10/2004

- *per quanto previsto all'art. 17 comma 3 della LR n.23/2004 e s.m.i.*

Il permesso di costruire e la SCIA in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione:

a) nelle ipotesi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, del contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero a norma **dell'art.32 della L.R. 15/2013 e s.m.i.**, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000,00 euro;

b) nelle ipotesi di interventi edilizi di recupero, anche in caso di esonero dal contributo di costruzione, del contributo di costruzione previsto dalla normativa regionale e comunale per gli interventi di ristrutturazione edilizia, e comunque per un ammontare non inferiore a 1.000,00 euro;

c) nei restanti casi, di una somma, da 1.000,00 euro a 5.000,00 euro, stabilita dallo Sportello Unico per l'Edilizia in relazione all'aumento di valore dell'immobile, valutato ai sensi dell'articolo 21, comma 2.della LR 23/04 e s.m. e i.

La sanzione di cui alla precedente lettera c) si applica secondo il seguente criterio:

- per le valutazioni di importo fino a EURO 15.493,00, si applica la sanzione di Euro 1.000,00 euro;
- per le valutazioni di importo superiore a EURO 154.937,00, si applica la sanzione di Euro

- 5.000,00;
- di utilizzare il criterio proporzionale quale metodo di calcolo delle sanzioni, della fascia intermedia, utilizzando la seguente proporzione:  
 $A : B = C : X$   
 dove:  
 A = EURO 154.937,00  
 B = EURO 5.164,00  
 C = incremento di valore venale determinato dalla Commissione Provinciale  
 X = importo della sanzione.

**5. Illeciti edilizi commessi posteriormente alla entrata in vigore della LR n. 15/2013 e s.m.i.**

Nei casi di cui all'art.17 comma 3 lettera c) di cui alla LR n. 23/2004 come modificata dalla LR n.15/2013 e s.m.i. si applica il medesimo criterio di cui al precedente punto 4 del presente articolo.

**Art. 3 - Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione art. 20 L.R. 23/2004 e s.m.i.**

1. Il mancato versamento del contributo di costruzione nei termini stabiliti dalla normativa regionale e comunale comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.20 della LR n.23/2004 e s.m.e.i.

**Art. 4 - Sanzioni pecuniarie art. 6 comma 7 del DPR 380/01 e s.m. e i. come integrato dall'art. 7 della L.R. n.15/2013 e s.m.i.- "attività edilizia libera".**

1. Non si ha diritto alla riduzione dei due terzi previsti dalla normativa in materia se la comunicazione tardiva avvenga dopo che vi sia stato un accertamento della violazione di tale obbligo, da parte degli ufficiali di polizia o di altro soggetto competente.

**Art. 5 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art.167 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. e i.**

**Art. 5.1 - Calcolo indennità pecuniaria**

1. L'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. e i. stabilisce l'obbligo dell'autorizzazione paesaggistica per le opere e gli interventi da realizzarsi su beni soggetti a tutela dalla parte III del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, fatti salvi i casi di esclusione di cui all'art.149 del Codice medesimo.
2. L'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. e i. (così come modificato e integrato dall'art. 1, comma 36, lettere a) e b) della L. 15.12.2004 n. 308) prevede, in caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, che il trasgressore provveda sempre alla rimessione in pristino a proprie cura e spese, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3;
3. E' possibile accertare la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure disciplinate dal Codice, 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. e i.
4. 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. La perizia di cui al presente comma dovrà essere asseverata da tecnico abilitato e presentata dal richiedente contestualmente alla richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica; ove non già allegata dovrà essere prodotta entro 60 gg. dalla richiesta.

5. Il Servizio preposto dell'Ente, per le verifiche delle perizie di stima potrà avvalersi di apposite consulenze esterne o dell'acquisizione di pareri da parte di altri enti competenti (Comunità Montana, Corpo Forestale dello Stato, Commissione Provinciale Valori Costruzione Abusive, Agenzia del Territorio o altro). Gli onorari afferenti le suddette prestazioni professionali saranno addebitati a carico del privato trasgressore.

6. Il pagamento della sanzione di cui al comma 4 deve essere corrisposto entro 60 (sessanta) giorni dalla data della notifica della conclusione del procedimento.

Per importi superiori a euro 2.582,28, su richiesta dell'interessato, è possibile procedere a una rateizzazione di pagamento, in tali casi si farà riferimento all'art. 26 della Legge 24 novembre 1981 n. 689. La somma rateizzata dovrà essere garantita da idonea e valida fidejussione bancaria o assicurativa, con la specificazione che il pagamento dovrà avvenire a prima richiesta senza poter formulare eccezione alcuna. La garanzia cesserà di avere effetto solo ad avvenuto pagamento delle somme dovute e comunque a seguito di comunicazione di svincolo da parte del Comune.

## **Art. 5.2 - Determinazione del profitto**

1. Per la quantificazione del profitto potranno essere utilizzati di norma i principi e le direttive contenute nel Decreto 26 settembre 1997, applicandoli anche a tutti i casi di violazioni edilizie effettuate in ambito sottoposto a vincolo paesaggistico – ambientale per il calcolo dell'indennità risarcitoria.

2. L'art. 2 del citato decreto ha stabilito che *“in via generale è qualificato quale profitto la differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per la esecuzione della stessa, alla data di effettuazione della perizia asseverata”* e all'art. 3 ha stabilito che *“il profitto è pari in via ordinaria al tre per cento del valore d'estimo dell'unità immobiliare come determinato ai sensi dell'art. 2 della Legge 24 marzo 1993, n. 75, del Decreto Legislativo 28 dicembre 1993, n. 568 e della Legge 23 dicembre 1996, n. 662”*.

3. Per le istanze di condono edilizio presentate ai sensi delle L.47/85 e L. 724/94, e per quelle presentate ai sensi dell'art 1 comma 37 lettera b) di cui alla legge 308/2004 il profitto è valutato secondo i criteri operativi e gestionali approvati con Deliberazione di Giunta Comunale N. 113 del 9.9.2008.

4. Il profitto, determinato con perizia di stima, non potrà essere mai inferiore ai valori minimi forfettari riportati alla lettera C del presente articolo, in relazione alla tipologia d'intervento. Nei casi di nuova costruzione (sanabili ai sensi dell'art.167 del D.Lgs. n.42/04 e s.m.e.i.) e di Ristrutturazione con aumento di carico urbanistico i valori non possono essere inferiori all'importo minimo forfettario lettera c) tipologia ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico.

5. Nei casi di opere realizzate in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica ritenute “opere compatibili a condizione” si ritiene che le stesse pur avendo realizzato un danno ambientale possono essere, con minimi e puntuali interventi, ricondotte a compatibilità, in tali casi la sanzione è equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito.

6. E' possibile determinare il profitto secondo i criteri di cui alle successive lettere A e B:

### **A. Il profitto è determinabile con il calcolo del valore d'estimo**

Qualora la variazione del valore dell'opera realizzata sia determinabile con il calcolo del valore d'estimo (articolo 2 legge 24.03.93 n. 75, Decreto Legislativo 28.12.1993 n. 568 e legge 23.12.1996 n. 662), il profitto è pari al 3% della differenza dello stesso valore d'estimo calcolato prima e dopo la realizzazione dell'opera abusiva.

Il valore d'estimo è determinato ai sensi delle leggi sopra richiamate.

### **B. Il profitto non è determinabile con il calcolo del valore d'estimo**

Il profitto è determinato dalla differenza tra **il valore dell'opera realizzata ed i costi di costruzione sostenuti** per l'esecuzione delle opere alla data di effettuazione della perizia.

Per il calcolo del profitto si utilizza la seguente formula:

#### **1. Maggior profitto (S)**

Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al maggior profitto, è determinato attraverso una stima sintetica realizzata con l'utilizzo di valori di mercato, desunti in relazione a caratteristiche intrinseche dell'oggetto, zona del territorio su cui è localizzato, tipologia dell'unità immobiliare di riferimento; la stima è mediata dalla vetustà dell'opera stessa e depurata dal costo di produzione ed è sintetizzata dalla seguente formula estimativa:

$$S = (V_{vm} - C_{um}) \times T_e \times Z_u \times S_c \times V_a$$

Tale formula è di riferimento per gli interventi di nuova costruzione o per gli ampliamenti (sanabili ai sensi dell'art.167 del D.Lgs. n.42/04 e s.m.e.i.) e per la ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico; in tale caso la superficie a cui far riferimento è quella riferita all'incremento di carico urbanistico, per gli altri interventi, S è desunto in maniera forfettaria mediante l'applicazione di valori tabellari lettera C, graduati in funzione dell'intervento.

Per gli ampliamenti di volume senza aumento di superficie vengono utilizzati i criteri di trasformazione del volume in superficie di cui alla Legge 47/85 **e s.m.i.** (volume diviso per 5 e moltiplicato per 3)

I parametri ed i coefficienti per determinare l'ammontare dell'indennità pecuniaria (S) sono i seguenti :

**V<sub>vm</sub>** Valore venale medio  
**C<sub>um</sub>** Costo unitario medio  
**T<sub>e</sub>** Tipologia edilizia  
**Z<sub>u</sub>** Zona di ubicazione  
**S<sub>c</sub>** Superficie di riferimento  
**V<sub>a</sub>** Vetustà dell'opera abusiva

#### **Valore venale medio (V<sub>vm</sub>)**

Il V<sub>vm</sub> è il valore di riferimento a metro quadro per il calcolo dell'indennità pecuniaria ed è desunto dai valori di riferimento dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio vigenti al momento della redazione della perizia di stima. Nella Banca dati dell'Osservatorio le quotazioni valorizzate sono riferite all'ordinarietà degli immobili. Il valore di riferimento sarà il valore medio relativo alle zone in cui ricadono gli interventi, incrementato da parametri specifici relativi alle zone ed alle tipologie edilizie.

Nei casi in cui non siano disponibili tali valori si procederà alla determinazione degli stessi previa stima.

#### **Costo unitario medio di produzione (C<sub>um</sub>)**

Il C<sub>um</sub> è il valore di riferimento a metro quadrato per determinare il costo di produzione del bene da detrarre al V<sub>vm</sub>, al fine di individuare il valore complementare (Maggior Profitto) su cui calcolare l'indennità pecuniaria. Tale valore è desunto dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 1108 del 29.03.1999 e successiva n. 522 del 20.04.1999, così come aggiornato con determina dirigenziale in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT. Il costo di costruzione degli immobili produttivi e rurali è calcolato al 70% del costo di costruzione degli immobili residenziali.

#### **Coefficiente relativo alla tipologia dell'edificio (T<sub>e</sub>)**

E' un coefficiente di perequazione del valore dell'indennità pecuniaria, rispetto alla densità edilizia, riferito al numero di unità immobiliari dell'intero edificio:

1. Edifici unifamiliari e bifamiliari - coefficiente 1.20
2. Edificio fino a 5 unità immobiliari – coefficiente 1,00
3. Condominio fino a 6 unità immobiliari – coefficiente 1,00
4. Grande condominio oltre 6 unità immobiliari – coefficiente 0.9



5. ville o abitazioni di lusso – coefficienti 1.50

### **Coefficiente di maggiorazione in riferimento alla zona su cui ricade l'intervento (Zu)**

Il territorio soggetto al vincolo di tutela paesaggistica è stato suddiviso in zone, a ciascuna delle quali è stato attribuito un coefficiente in base al valore paesaggistico della specifica zona.

Zona 1 = dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona:

- di vivaio, Parco Ducale e Poggio Castro
- antichi centri abitati di Renno di Sopra e Renno di Sotto
- comprendente il Castello di Montecuccolo e le aree limitrofe

coefficiente 1.20

Zona 2 = tutela art. 142 D.Lgs.n.42/04

coefficiente 1.00

### **Coefficienti di riduzione delle superfici di riferimento (Sc)**

Sono stati attribuiti coefficienti di riduzione per le superfici relative a vani accessori, o pertinenziali, rispetto alla superficie del vano utile identificato come ordinario.

1. Vano utile – coefficiente 1.00
2. Vano accessorio (autorimessa, cantina) – coefficiente 0.60
3. Superficie accessoria (balconi, logge, porticati, tettoie) – coefficiente 0.50

### **Coefficiente di riduzione in relazione alla vetustà dell'abuso (Va)**

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

- 1) 100% - 1% per anno per i primi 15 anni (max 0,85)
- 2) 85% - 0,50% per gli ulteriori anni (max 0,50)

### **c. Importi forfettari, in un'unica voce, del maggior profitto riferiti agli interventi diversi dalla nuova costruzione e dalla R.E con aumento di carico urbanistico.**

#### **Ristrutturazione Edilizia senza aumento di carico urbanistico**

S = Edifici di valore storico architettonico – testimoniale € 4.000,00  
S = Altri Edifici € 3.000,00

#### **Restauro e risanamento conservativo che abbiano alterato lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici**

S = Edifici di valore storico testimoniale € 3.000,00  
S = Altri edifici € 2.500,00

#### **Manutenzione straordinaria che abbiano alterato lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici**

S = Edifici di valore storico testimoniale € 2.500,00  
S = Altri edifici € 1.000,00

## **Valori forfetari del maggior profitto (S) per ulteriori interventi**

S= Opere e modalità di esecuzione non valutabile in termini di superfici e volumi e non rientranti nei casi precedenti, opere pertinenziali che non generano volume, recinzioni muri di cinta e cancellate € 1.000,00.

S= opere di manutenzione ordinaria che abbiano alterato lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici € 500,00

## **2. Danno ambientale (Da)**

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:

$$\text{Da} = \text{S} \times \text{Cdm}$$

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

Zona 1 = dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona:

- di vivaio, Parco Ducale e Poggio Castro
- antichi centri abitati di Renno di sopra e Renno di sotto
- comprendente il Castello di Montecuccolo e le aree limitrofe

coefficiente 1.20

Zona 2 = tutela art. 142 D.Lgs.n.42/04

coefficiente 1.00

Nel caso in cui la valutazione del danno sia pari a zero si farà riferimento a quanto previsto dall'art. 4 del Decreto 26 settembre 1997.