



**DIREZIONE URBAN LAB  
SVILUPPO URBANISTICO DEL TERRITORIO**

**COMUNICAZIONE DI SERVIZIO  
N. 1 DEL 21 gennaio 2009**

**OGGETTO: NUOVE MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE IN MATERIA EDILIZIA ED AMBIENTALE**

Con deliberazione G.C. n. 7 del 09.01.2009 sono state approvate le nuove modalità per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in materia edilizia ed ambientale.

Le modifiche nascono sia dalla necessità di aggiornamento delle procedure alle nuove normative (in particolare il Decreto Legislativo n. 42/2004 in materia ambientale e la Legge Regionale n. 16/2008 in materia edilizia), sia dall'esigenza di prevedere criteri maggiormente equi ed oggettivi per la determinazione della sanzione applicabile, fatti salvi comunque i poteri discrezionali di competenza dei Dirigenti sulla determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie, nei casi in cui la legge lasci alla discrezionalità degli Uffici l'effettiva fissazione dell'importo delle stesse, nonché dall'esigenza di disciplinare i relativi procedimenti.

Le fattispecie oggetto delle nuove modalità sono le seguenti:

1) Sanzione prevista dall'art. 43, comma 4, della legge regionale n. 16/2008 dovuta a titolo di oblazione per accertamento di conformità di opere abusive realizzate in assenza o in difformità della DIA obbligatoria.

Tale norma stabilisce che: "Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma non superiore ad euro 5.164,00 e non inferiore ad euro 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio".

In merito, fatti salvi comunque i poteri discrezionali di competenza dei Dirigenti sulla determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie, si è ritenuto necessario stabilire criteri per poter procedere all'applicazione delle sanzioni all'interno dei valori minimo e massimo stabiliti dalla legge, al fine di evitare disparità di trattamento, garantire criteri di equità sostanziale e ridurre ogni margine di discrezionalità; si è previsto, allo scopo, l'adozione di una metodologia proporzionale che consenta di determinare

l'entità della sanzione in rapporto all'aumento di valore dell'immobile derivante dall'esecuzione delle opere abusive; l'elaborazione di tale metodologia e la necessaria articolazione delle fasce di riferimento è avvenuta, anche in base all'analisi dell'entità delle sanzioni applicate per i periodi pregressi ed alle modalità applicative precedentemente in uso, in modo da consentire una graduazione delle sanzioni in rapporto all'entità delle determinazioni di stima elaborate dall'Agenzia del Territorio, fermo restando che nei casi in cui l'intervento edilizio abusivo non abbia determinato alcun aumento di valore dell'immobile la sanzione sarà comunque quella minima pari ad Euro 516,00.

Si riporta di seguito la nuova disciplina adottata:

\* nei casi in cui l'intervento edilizio abusivo non abbia determinato alcun aumento di valore dell'immobile, la sanzione sarà comunque quella minima pari ad Euro 516,00;

\* per le valutazioni dell'Agenzia del Territorio in cui sia stato determinato un aumento del valore dell'immobile fino ad euro 1.548,00, si applica la sanzione minima prevista, pari a euro 516,00;

\* per le valutazioni dell'Agenzia del Territorio in cui sia stato determinato un aumento del valore dell'immobile superiore a euro 15.492,00 si applica la sanzione massima stabilita in euro 5.164,00;

\* per le valutazioni dell'Agenzia del Territorio in cui sia stato determinato un aumento del valore dell'immobile compreso nella fascia intermedia tra euro 1.548,00 e 15.492,00 la sanzione sarà pari ad un terzo della determinazione dell'Agenzia del Territorio.

Resta inteso che è comunque dovuto il contributo di costruzione nei casi in cui le opere realizzate abusivamente siano configurabili quali interventi edilizi soggetti a contributo di costruzione.

2) Sanzione accessoria prevista dall'art. 46, comma 3, della legge regionale n. 16/2008 nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia effettuati in assenza di permesso di costruire, o di DIA facoltativa ovvero in totale difformità da essi e relativi ad immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. N. 42/2004.

Tale norma stabilisce che nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia effettuati in assenza di permesso di costruire, o di DIA facoltativa, ovvero in totale difformità da essi e relativi ad immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. N. 42/2004, congiuntamente all'ingiunzione alla restituzione in pristino, sia irrogata da parte dell'Amministrazione competente alla vigilanza del vincolo, una sanzione pecuniaria da 516,00 a 5.164,00 euro.

Si è ritenuto necessario, fatti salvi comunque i poteri discrezionali di competenza dei Dirigenti sulla determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie, stabilire criteri per poter procedere all'applicazione di tale sanzione accessoria graduandone l'entità in rapporto alla possibilità o meno del ripristino delle opere eseguite abusivamente, non essendo in taluni casi oggettivamente possibile, per ragioni tecniche, procedere in tal senso.

Trattandosi pertanto di misura accessoria all'ordine di ripristino, si è previsto di determinare la sanzione in rapporto alle seguenti diverse ipotesi:

\* nei casi in cui l'intervento di restituzione in pristino sia eseguibile integralmente: da Euro 516,00 a Euro 2.582,00;

\* nei casi in cui l'intervento di restituzione in pristino sia eseguibile solo parzialmente: da Euro 2.582,00 ad Euro 5.164,00;

\* nei casi in cui l'intervento di restituzione in pristino non sia attuabile: Euro 5.164,00;

L'effettiva misura della sanzione, all'interno di tali fasce viene demandata alla Commissione per il Paesaggio, competente ai sensi dell'art. 6 del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

3) Sanzione accessoria prevista dall'art. 46, comma 4, della legge regionale n. 16/2008 nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia effettuati in assenza di permesso di costruire, o di DIA facoltativa ovvero in totale difformità da essi e relativi ad immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. N. 42/2004.

Tale norma prevede che nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia effettuati in assenza di permesso di costruire, o di DIA facoltativa ovvero in totale difformità da essi e relativi ad immobili anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A (ai sensi del Decreto Ministeriale n. 1444 del 02.04.1968), il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio richieda all'Amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria prevista al comma 3 dello stesso articolo 46 della legge regionale, fermo restando che qualora detto parere non venga reso entro 90 giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente.

In relazione a tale fattispecie sanzionatoria, fatti salvi comunque i poteri discrezionali di competenza dei Dirigenti sulla determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie, si è stabilito che la Civica Amministrazione, in assenza di espressione del parere della Soprintendenza per i beni culturali e paesaggistici, allo scopo di salvaguardare comunque il patrimonio edilizio ricadente nelle zone omogenee A (ai sensi del Decreto Ministeriale n. 1444 del 02.04.1968) ordini la restituzione in pristino.

Nel solo caso in cui, per ragioni tecniche oggettive e su motivato parere dell'Ufficio tecnico comunale, il ripristino non sia possibile si è previsto che debba trovare applicazione la sanzione pecuniaria amministrativa indicata al comma 2 dello stesso art. 46, pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile determinato in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), ovvero, per gli edifici adibiti ad usi diversi da quello di abitazione, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio.

4) Sanzione amministrativa pecuniaria prevista dall'art. 167, commi 4 e 5, del D. Lgs. N. 42/2004.

Tali disposizioni prevedono l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria, nei casi di accertamento di compatibilità paesaggistica delle opere eseguite in zone vincolate nei casi:

\* di interventi realizzati in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica che non

abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;

\* di impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica,

\* di lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001

Secondo tale norma, l'entità di tale sanzione amministrativa pecuniaria deve venire quantificata in una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione, somma da determinarsi mediante perizia di stima.

In merito si è ritenuto necessario stabilire criteri oggettivi e metodologia operativa per poter procedere all'applicazione della sanzione pecuniaria di che trattasi, rilevando altresì che al citato art. 167 del D. Lgs. N. 42/2004 non viene prevista una particolare modalità operativa di determinazione della sanzione pecuniaria di che trattasi (al di là della previsione della perizia di stima) e che pertanto rientra nella discrezionalità del Comune stabilire la metodologia per tale determinazione, nel rispetto dei principi di imparzialità e di proporzionalità.

La disciplina adottata prevede che, una volta ottenuto l'accertamento favorevole di compatibilità paesaggistica da parte della Soprintendenza, il tecnico incaricato dal richiedente elabori una apposita perizia di stima nella quale siano quantificati sia il danno ambientale arrecato, sia il profitto conseguito, con i seguenti criteri:

\* quale "danno arrecato", si considera la somma che risulterebbe necessaria per la remissione in pristino delle opere eseguite, determinata in base al più recente Prezziario Regionale delle Opere Edili della Liguria;

\* quale "profitto conseguito", si considera l'incremento del valore dell'immobile oggetto di intervento calcolato secondo i criteri dell'I.C.I. risultante dalle trasformazioni conseguenti ai lavori eseguiti.

A corredo della perizia e a comprova della stima relativa al profitto conseguito, il richiedente dovrà produrre l'attestazione di avvenuta variazione della rendita catastale dell'immobile oggetto di intervento, ovvero una dichiarazione asseverata dal tecnico incaricato dalla quale risulti che l'esecuzione dei lavori non ha comportato variazione catastale.

Tale perizia di stima sarà quindi verificata dagli Uffici, al fine del pagamento della sanzione dovuta, nell'ambito del procedimento finalizzato al rilascio del titolo in sanatoria per il mantenimento delle opere realizzate.

Considerato peraltro che la realizzazione di opere abusive in ambito soggetto a tutela paesaggistica concreta di per sè un'antigiuridicità del comportamento ritenuto meritevole di sanzione, si è ritenuto di fissare un valore minimo di sanzione, pari ad euro 2.000,00 anche nel caso in cui il danno e il profitto non vengano rilevati, nonchè nei casi in cui, in base alla citata perizia di stima, l'entità della sanzione applicabile sia comunque inferiore a euro 2.000,00. Si è altresì ritenuto di stabilire un valore massimo della sanzione

non superiore ad euro 20.000,00 in ragione della tipologia delle opere per le quali è ammesso l'accertamento di compatibilità paesaggistica come più sopra indicato.

**4A) Sanzione Amministrativa Pecuniaria prevista dall'art. 48, comma 5 della Legge Regionale n. 16/2008 come integrata dalla L.R. n. 45/2008**

In ragione dell'identità nella formulazione normativa circa il metodo di determinazione della sanzione, si ritiene di applicare il metodo sopra esposto anche ai fini della quantificazione della sanzione indicata all'art. 48, comma 5 della legge regionale n. 16/08, come introdotto dalla legge regionale n. 45/2008, per gli abusi in zona vincolata sanabili con la comunicazione prevista da tale articolo.

Si dispone peraltro che per tale fattispecie non sia applicabile il limite di valore massimo della sanzione di € 20.000,00, stabilito con riguardo alla disciplina di cui all'art. 167 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in quanto la tipologia di opere sanabili ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 16/2008 comprende opere maggiormente rilevanti, in specie sotto il profilo dell'incremento superficiale, rispetto alla tipologia di opere indicata al comma 4 dell'art. 167 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. L'importo della sanzione potrà quindi superare tale limite in rapporto ai valori indicati nella perizia di stima redatta dal tecnico incaricato dal richiedente.

Si precisa, altresì, che restano invariati i parametri per il calcolo del danno arrecato e del profitto conseguito valevoli al fine della determinazione della sanzione di cui al predetto art. 167 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

**5) Sanzione aggiuntiva prevista dall'art. 1, comma 37, lettera b), punto 2) della legge n. 308/2004 per lavori compiuti su beni paesaggistici entro e non oltre il 30 settembre 2004 senza la prescritta autorizzazione o in difformità da essa (cd. Condonò ambientale)**

Tale disposizione prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria aggiuntiva prevista dall'art. 1, comma 37, lettera b), punto 2) della legge n. 308/2004 per lavori compiuti su beni paesaggistici entro e non oltre il 30 settembre 2004 senza la prescritta autorizzazione o in difformità da essa, qualora sia stata presentata da parte del proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessata all'intervento, domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica dei lavori effettivamente eseguiti all'autorità preposta alla gestione del vincolo entro il termine perentorio del 31 gennaio 2005.

Con deliberazione G.C. n. 236 del 22.03.2007 era stato stabilito l'ammontare di tale sanzione pecuniaria aggiuntiva, prevedendo in particolare - punto h) del dispositivo - l'applicazione della sanzione di Euro 500,00 al metro cubo per interventi che abbiano comportato un incremento di superficie utile o di volume, con il minimo di Euro 6.000,00 ed il massimo di Euro 50.000,00, mentre non veniva stabilito alcun criterio per graduare la stessa in rapporto alle destinazioni d'uso delle superfici o dei volumi realizzati in assenza o in difformità dell'autorizzazione paesaggistica.

Fatti salvi comunque i poteri discrezionali di competenza dei Dirigenti sulla

determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie, al fine di una maggiore equità nella determinazione della sanzione, con la citata deliberazione G.C. n. 7 del 09/01/2009 viene stabilita una riduzione della stessa per le superfici e i volumi con destinazione a deposito, nonché per i volumi destinati a locali tecnici, in ragione del minor profitto derivato dalla realizzazione degli stessi, prevedendo che in tali casi la sanzione stabilita al punto h) del dispositivo della deliberazione G.C. n. 236 del 22.03.2007 sia pari ad Euro 250,00 al mc. con il minimo di Euro 3.000,00 ed il massimo di Euro 25.000,00.

## **APPLICAZIONE DELLA NUOVA DISCIPLINA**

Così come indicato nell'allegata deliberazione G.C. n. 7 del 09/01/2009 le modalità applicative della nuova disciplina sanzionatoria sono le seguenti:

A) le nuove modalità di applicazione e di determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui ai precedenti punti 1, 2, 3 e 5, e cioè le sanzioni previste all'art. 43, comma 4, della legge regionale n. 16/2008, all'art. 46, commi 3 e 4, della legge regionale n. 16/2008 e quelle riguardanti la sanzione aggiuntiva prevista dall'art. 1, comma 37, lettera b), punto 2) della legge n. 308/2004, si applicano ai procedimenti per i quali non sia ancora stata determinata la sanzione alla data di esecutività della presente deliberazione, ossia **entro il giorno 29 Gennaio 2009 compreso**;

B) le nuove modalità di applicazione e di determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'art. 167 del D. Lgs. N. 42/2004, e di cui all'art. 48, comma 5, della L.R. n. 16/08, come modificato dalla L.R. n. 45/08, si applicano ai procedimenti relativi ad istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica e alle comunicazioni ex art. 48 della L.R. 16/08 presentate a partire dalla data di esecutività della presente deliberazione ovvero **a partire dal giorno 30 Gennaio 2009**.

Alle istanze e comunicazioni presentate prima di tale data si applica la previgente disciplina con determinazione della sanzione effettuata dalla Commissione per il Paesaggio.

Il Direttore  
Arch. Pier Paolo Tomiolo