

**COMUNE DI VIGODARZERE**  
Provincia di Padova

**SETTORE TECNICO**

**RELAZIONE TECNICA E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI  
ALL'ART. 167 DEL D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42**

**INDICE**

1. Inquadramento normativo	(pag.2)
2. Le fasi del procedimento:	(pag.5)
2.1. Vigilanza ed accertamento delle violazioni	(pag.5)
2.2. Comunicazione di avvio del procedimento	(pag.7)
2.3. Istruttoria	(pag.7)
2.4. Pareri della Commissione Edilizia Integrata e della Soprintendenza	(pag.8)
2.5. Determinazione dell'indennità	(pag.9)
Note per il calcolo del valore d'estimo	(pag.13)

## 1. Inquadramento normativo

La normativa sulla tutela paesaggistica prevede che gli interventi di modificazione del territorio debbano essere sempre preventivamente autorizzati (artt. 146 e 159 del Decreto Legislativo 22.1.2004 n° 42), fatto salvo quanto previsto dall' art. 149 del D.Lgs. n° 42/2004 (Interventi non soggetti ad autorizzazione).

Le violazioni a tale regime determinavano, oltre all'applicazione delle sanzioni comminate dal codice penale per il reato di modificazione del territorio, l'alternativa fra la demolizione delle opere, con il ripristino dello stato dei luoghi, e l'irrogazione di "una somma equivalente al maggior importo fra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione" prima della riforma dell'art. 167 operata nell'anno 2006 dal Legislatore con il D.Lgs. 157 del 24/03/2006. La scelta tra la demolizione e la sanzione non era comunque discrezionale, ma doveva conseguire da una valutazione tecnica derivante dalla natura dell'abuso e dal danno rapportata ai beni tutelati.

L'incisiva riscrittura dell'art. 167 ha oggi eliminato questa formula di alternatività, ponendo al primo comma la tassativa prescrizione della sola demolizione degli interventi ed il ripristino dello stato originario, anche eseguita d'ufficio in caso di inadempimento.

In particolare l' art. 167, commi 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 prevede:

*"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."*

L'unica possibilità di ricorrere all'irrogazione pecuniaria (già indennità risarcitoria) è ora riservata alle tipologie di opere che possono essere oggetto di accertamento favorevole di compatibilità paesaggistica; il comma 4 recita:

*"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 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380"*

E' comunque su specifica istanza di parte che tale accertamento di compatibilità può essere compiuto come previsto dallo stesso art. 167 comma 5 del D.Lgs. 42/2004:

*"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."*

Si ricorda che con il D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616 art. 82 lo Stato ha delegato le funzioni amministrative in materia di beni ambientali alle Regioni, le quali, a loro volta, in genere hanno

provveduto ad operare subdelega ai Comuni, trasferendo loro le competenze in materia di vigilanza e per l'adozione dei provvedimenti cautelari e sanzionatori relativi all'illecito amministrativo, con l'osservanza delle direttive e degli atti di indirizzo e coordinamento della delegante ed avvalendosi del parere di organi consultivi quali la Commissione Edilizia Comunale Integrata, organo collegiale ritenuto indispensabile dall'Amministrazione Comunale di Villa del Conte ai sensi dell'art. 96 del T.U.E.L. n. 267/2000 e confermato nelle proprie competenze e funzioni con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 27.4.2011.-

La Regione Veneto, in materia di subdelega, ha provveduto in proposito attraverso la Legge Regionale 31.10.1994 n. 63 "Norme per la subdelega delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali", oggi parzialmente abrogata dalla recente promulgazione della Legge Regionale 26.5.2011 n. 10 "Modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 – Norme per il governo del territorio – in materia di paesaggio".

E' da precisare che alla data odierna il Comune di Vigodarzere è ente riconosciuto idoneo al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche in forza del Decreto n. 134 del 20 dicembre 2010, a firma del Dirigente della Direzione Regionale Urbanistica e Paesaggio, con il quale è stato approvato l'elenco degli enti idonei all'esercizio delle funzioni autorizzatorie ai sensi dell'art. 146, comma 6, del D.Lgs. n. 42/2004.

### **La sanzione nel caso di accertamento di compatibilità paesaggistica**

L'ammontare della sanzione pecuniaria corrisponderà all'importo più elevato tra la quantificazione del danno arrecato e quella del profitto conseguito mediante la violazione, utilizzando le procedure previste al paragrafo 2.5.

Si precisa che la sanzione andrà applicata sia che il titolo a sanatoria sia già stato rilasciato o che sia ancora da rilasciare.

L'eventuale mancato accoglimento della domanda comporta l'adozione dei provvedimenti di demolizione e rimessa in pristino previsti dai commi 1-2-3 del medesimo articolo 167.

### **La sanzione nei casi di condono edilizio**

Si precisa che tra gli interventi assoggettati al pagamento dell'indennità prevista dall'art. 167 del D.Lgs. 42/2004, rientrano anche quelli oggetto di condono edilizio ai sensi dell'art. 39 della Legge 24 dicembre 1994 n. 724 nonché dell'articolo 32 della Legge 24 novembre 2003 n. 326 e relative leggi regionali.

Si escludono le opere oggetto della Legge 28 febbraio 1985 n.47 in quanto realizzate anteriormente alla data di imposizione del vincolo Paesaggistico-ambientale.

Si precisa che la sanzione andrà applicata sia che il titolo a sanatoria sia già stato rilasciato o che sia ancora da rilasciare.

Infatti, relativamente agli interventi oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge n. 724/94, l'art. 2, comma 46 della Legge 662/96 ha prescritto che "per le opere eseguite in aree sottoposte al vincolo di cui alla Legge n. 1497/39 e al D.L. n. 312/96, convertito con modificazioni dalla Legge 08/08/1985 n. 431, il versamento dell'oblazione non esime dall'applicazione dell'indennità risarcitoria prevista dall'art. 15 della citata Legge n. 1497 del 1939 (leggasi art. 167 del D.Lgs. 42/2004).

L'art. 10 comma 5 ter del D.L. 669/96 (convertito dalla Legge n. 30/97) ha demandato al Ministro per i Beni Culturali e Ambientali, di concerto con il Ministro dei Lavori Pubblici, la determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione/quantificazione della indennità risarcitoria prevista dall'art. 15 della Legge 1497/1939 "ai soli fini del Condono edilizio", Ministeri che hanno provveduto all'emanazione del D.I. del 26/09/1997.

L'art. 1 di predetto Decreto ribadisce che "*l'articolo 15 della legge 1497/39 si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte alle disposizioni della legge medesima e del D.L. 27/06/1985 n. 312, convertito con modificazioni dalla Legge 431/85 ad esclusione delle*

*opere interne e degli interventi indicati dal comma dodicesimo dell'art. 82 del D.P.R. 24/07/77 n. 616 come integrato dalla Legge n. 431/85' (interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici).*

Vengono quindi fissati i parametri e le modalità per la qualificazione dell'indennità risarcitoria, indicando che il profitto (corrispondente in via generale alla differenza tra il valore dell'opera realizzata e i costi sostenuti per l'esecuzione della stessa) risulta pari in via ordinaria al 3% del valore d'estimo dell'unità immobiliare determinato ai sensi dell'art. 2 della Legge n.75/93 e ss.mm.ii., e prevede altresì l'obbligatorietà dell'applicazione dell'indennità risarcitoria anche se il danno risulta pari a zero.

Viene anche determinata per le restanti tipologie di abuso 4,5,6 e 7 descritte nella citata tabella la misura minima dell'indennità risarcitoria dovuta.

Il rinvio generale a questa disciplina operato dal comma 25 dell'art. 32 della Legge 24/11/2003 n. 326 fa ritenere questa previsione perfettamente applicabile anche ai condoni edilizi del 2003-2004.

Il D.M. 26 settembre 1997 anche se è stato emanato ai soli fini del condono edilizio, costituisce l'unico riferimento legislativo certo per il calcolo dell'indennità di cui all'art. 15 della Legge 1497/39. Si ritiene quindi che possa essere utilizzato per la determinazione del profitto conseguente alla realizzazione dell'intervento abusivo in tutti i casi di accertamenti di violazioni urbanistico-edilizie realizzate in ambiti sottoposti a vincolo di tutela paesaggistico-ambientale, non solo quindi per le opere oggetto di condono.

Diversamente per la determinazione del danno manca uno strumento normativo a livello statale e si assiste ad una diversificata regolamentazione regionale; in Veneto l'art. 8 della L.R. 63/94 (oggi parzialmente abrogata dalla recente promulgazione della Legge Regionale 26.5.2011 n. 10 "Modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 – Norme per il governo del territorio – in materia di paesaggio") stabilisce che salvo diversa valutazione dell'autorità competente, il danno è pari a due volte il costo teorico di realizzazione delle opere e/o dei lavori abusivi.

## **2. Le fasi del procedimento**

Il procedimento di sanatoria nei casi di richiesta di accertamento di compatibilità, viene espressamente regolato dal comma 5 dell'art.167 del D.Lgs 42/2004 nonché dai principi generali del procedimento amministrativo, nel seguente modo:

1. il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi sopra illustrati (interventi edilizi minori) sono tenuti a presentare una domanda all'autorità preposta alla tutela del vincolo che contenga l'espressa richiesta di accertamento di compatibilità dell'intervento alle norme di tutela paesaggistico-ambientale;
2. Comunicazione di avvio del procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 e con le modalità dell'art. 8 della L.241/90 (integrati dalla Legge 15/2005) con conseguente sviluppo dell'istruttoria tecnica di rito;
3. Acquisizione del parere vincolante della Soprintendenza territorialmente competente, la quale è tenuta ad esprimersi nel termine perentorio di 90 giorni, (ed eventuale successiva richiesta di parere alla Commissione Edilizia Comunale Integrata) ;
4. Adozione di provvedimento che attesti l'accertamento di compatibilità o, in diversa ipotesi, formalizzazione del parere contrario al mantenimento delle opere con espresso diniego;
5. Irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42/2004 contestualmente all'adozione del provvedimento di compatibilità.

### **2.1 Vigilanza ed accertamento delle violazioni**

Si premette preliminarmente che le funzioni di vigilanza sui beni ambientali sono demandate al Ministero per i Beni e le Attività Culturali e alle Regioni dall'art. 52 del Decreto Legislativo 30 luglio 1999 n. 300 e dall'art. 159 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

La Regione del Veneto attribuisce l'esercizio della vigilanza "agli Enti competenti al rilascio dell'autorizzazione" e pertanto ai Comuni ritenuti idonei all'esercizio delle funzioni autorizzatorie.

L'art. 150 del Decreto Legislativo n. 42/2004 prevede che sia la Regione (e quindi il Comune subdelegato) sia il Ministero possano disporre la sospensione dei lavori quando gli stessi arrechino pregiudizio a beni qualificati come bellezze naturali, anche indipendentemente dalla loro inclusione negli elenchi.

I provvedimenti di sospensione emanati nei confronti di un bene non ancora oggetto di vincolo sono revocati se, nel termine di 90 giorni, non sia stato comunicato all'interessato che la commissione preposta ha espresso parere favorevole all'apposizione del vincolo che giustifica la sospensione dei lavori.

Il potere di vigilanza sui beni ambientali costituisce quindi per i Comuni, al pari di quello esercitato nei confronti delle trasformazioni urbanistico - edilizie, un potere-dovere. E, come per la legge urbanistica, s'impone alle Amministrazioni Comunali l'obbligo di intervenire a tutela degli immobili e degli ambiti vincolati, al fine di prevenire e reprimere gli episodi di abusivismo.

Qualora emergano elementi tali da far ritenere che sia stata eseguita o sia in fase di realizzazione un'attività edilizia abusiva su immobili vincolati o comunque ricadenti in ambito paesaggistico - ambientale tutelato, i preposti alla vigilanza hanno l'obbligo di segnalare immediatamente alla competente autorità amministrativa e giudiziaria ogni violazione riscontrata per consentire loro l'adozione dei provvedimenti di rispettiva competenza.

La segnalazione si concretizza con la predisposizione:

- **della relazione** (rapporto) al Sindaco (leggasi dirigente preposto), per l'adozione delle sanzioni amministrative,
- **della notizia di reato o della segnalazione** ai sensi dell'art. 331 del C.P.P., atti da trasmettere al Procuratore della Repubblica e al Presidente della Provincia.

Alla fine del presente paragrafo, si ritiene utile riportare gli elementi fondamentali che vanno indicati nel verbale di accertamento della violazione (che nella maggior parte dei casi costituisce anche violazione urbanistico-edilizia):

- **data dell'accertamento**

- **norme violate** (articoli specifici della Legge Urbanistica, del P.R.G. e/o P.A.T./P.I. e del Decreto Legislativo 42/2004)

- **tipologia dell'abuso edilizio** (opere in assenza di permesso di costruire/D.I.A./S.C.I.A., in parziale o totale difformità, ...)

- **generalità dei responsabili** (il committente, il proprietario o il titolare di altro diritto reale o personale di godimento del bene, il titolare del permesso di costruire, della D.I.A. e/o della S.C.I.A. in caso di difformità, il costruttore, il direttore dei lavori, ...)

- **descrizione dell'intervento**

- **tipologia del vincolo** (edificio monumentale o interesse ambientale ai sensi rispettivamente della Parte Seconda e della Parte Terza Titolo I del D.Lgs. 42/04)

- **luogo** (località, indirizzo, identificazione area ed immobile)

- **sottoscrizione del verbalizzante**

Ulteriori elementi che andrebbero indicati nel verbale, per una maggior completezza dello stesso, immediatamente se conosciuti dal verbalizzante, oppure da inserire successivamente in fase di integrazione di istruttoria, sono:

- **data di inizio lavori** (per verifica responsabilità e prescrizione) e di fine lavori (o segnalazione di opere ancora in corso per provvedimenti cautelari)

- **previsioni del P.R.G./P.A.T./P.I.**

- **compatibilità** (solo per opere edilizie minori) o **contrasto** con norme di legge, di regolamento, urbanistiche.

- **dati catastali**

- **numero permesso di costruire/D.I.A./S.C.I.A.** (in caso di difformità)

- **altri allegati** (documentazione fotografica, planimetrie, ...).

## **2.2. Comunicazione dell'avvio del procedimento sanzionatorio**

L'art. 7 della Legge 7 agosto 1990 n. 241, introducendo nel nostro ordinamento il principio della trasparenza dell'attività amministrativa, ha sancito l'obbligo da parte dell'Amministrazione procedente di avvisare il soggetto che subisce un procedimento amministrativo, per consentire la sua partecipazione al procedimento stesso, e poter quindi adottare un provvedimento che, nell'interesse della collettività, rispetti anche i diritti e gli interessi del soggetto coinvolto.

L'obbligo della comunicazione di avvio anche nei casi di procedimenti sanzionatori è stato reso particolarmente vincolante da recente e costante orientamento dei Tribunali Amministrativi Regionali, tra i quali quello Veneto.

La trasmissione della comunicazione dell'avvio del procedimento, secondo le modalità dettate dall'art. 8 della citata Legge 7 agosto 1990 n. 241, deve essere effettuata nei confronti dei soggetti ai quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti e di quelli che per legge debbono intervenirvi. È previsto altresì l'invio della predetta comunicazione anche a quei soggetti ("individuati o facilmente individuabili") che potrebbero ricevere un pregiudizio dal provvedimento.

La comunicazione di avvio del procedimento deve essere effettuata fin dall'inizio dello stesso, non appena venga individuata la procedura e gli interessati alla stessa. Unica eccezione rimane la situazione d'emergenza, ossia quando per celerità del procedimento, non ci sia il tempo e l'opportunità di emettere la comunicazione.

La stesura e l'invio di tale avviso dovranno quindi essere effettuati contestualmente alla registrazione del verbale di accertamento contravvenzionale.

Le indicazioni che vanno evidenziate in particolare nella comunicazione sono:

- l'amministrazione competente, il servizio preposto alla gestione procedurale, il nominativo del responsabile del procedimento e l'ufficio presso il quale può essere presa visione degli atti (si ritiene altresì utile la specificazione del nominativo dell'addetto all'istruttoria che cura l'iter procedimentale del fascicolo contravvenzionale e il relativo recapito telefonico);
- l'oggetto del procedimento promosso, cioè la descrizione della violazione contestata e la citazione della procedura sanzionatoria adottata ai sensi della vigente normativa in materia.

## **2.3 Istruttoria**

Si premette che l'istruttoria consiste in una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento, la valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

L'attività istruttoria prevede altresì l'acquisizione dei pareri eventualmente necessari alla completa disamina del caso; nei casi di richiesta da parte del proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati, di accertamento di compatibilità paesaggistica il parere da richiedere è quello della Soprintendenza competente.

La finalità dei provvedimenti repressivi è la protezione dei beni ambientali assoggettati al regime vincolistico. Tale tutela impone, nei casi non contemplati dal comma 4 dell'art. 167 del D.Lgs 42/2004, la rimozione delle opere che hanno prodotto l'alterazione dell'ambiente tutelato.

Nel caso di richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica (comma 4 dell'art.167 del D.Lgs 42/2004), l'istruttoria dovrà accertare che la tipologia delle opere rientri nella casistica prevista e si provvederà ad acquisire il sopra richiamato parere vincolante della Soprintendenza.

#### **2.4 Pareri della Commissione Edilizia Comunale Integrata se prevista e della Soprintendenza**

Con riferimento alle opere realizzate in assenza o in difformità dall'autorizzazione prevista dall'art. 146 del D.Lgs n. 42/2004 a seguito del parere della Soprintendenza e/o della Commissione Edilizia Comunale Integrata se prevista, si possono presentare le seguenti fattispecie:

- Le opere sono considerate incompatibili con la tutela del vincolo e si procederà obbligatoriamente alla demolizione delle stesse, in quanto non rientrano nei limiti previsti dall'art.167 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.;
- Le opere vengono ritenute tollerabili, in quanto pur realizzando le medesime un danno ambientale (che dovrà essere opportunamente motivato), questo non è valutato di tale rilevanza da richiederne la demolizione; in tal caso si procederà alla determinazione della sanzione che sarà determinata dal maggior importo fra danno arrecato e profitto conseguito come previsto dall'art. 167, comma 5 del D.Lgs 42/2004;
- Le opere sono compatibili con la tutela del vincolo e non si ritiene abbiano determinato danno ambientale; si procederà pertanto alla determinazione della sanzione che sarà equivalente al solo profitto conseguito.



## 2.5 Determinazione dell'indennità

### Il calcolo del danno

Come già evidenziato per l'applicazione del provvedimento sanzionatorio pecuniario occorre accertare preliminarmente la sussistenza o meno del danno ambientale e la sua consistenza.

Si è rilevato che in dottrina non si sono operati approfondimenti specifici diretti ad individuare criteri obiettivi, razionali e coerenti ai fini della definizione del danno ambientale e della sua quantificazione.

Il danno potrebbe comunque essere quantificabile attenendosi a quanto disposto dall'art. 8 della Legge Regionale n. 63 del 1994 (*anche se oggi tale norma è stata parzialmente abrogata dalla recente promulgazione della Legge Regionale 26.5.2011 n. 10 "Modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 – Norme per il governo del territorio – in materia di paesaggio"*) con il quale viene stabilito che, salvo diversa e motivata valutazione dell'autorità competente, il corrispondente ammontare è pari a due volte il costo teorico di realizzazione delle opere e/o dei lavori abusivi : per costo teorico di realizzazione deve intendersi il costo di costruzione.

Nei casi non valutabili in termini di aumento di superficie e di volume l'indennità risarcitoria del danno ambientale causato può essere invece determinata con apposita perizia di stima.

Per le istanze di condono edilizio di cui all'art. 39 della Legge n. 724/94, il parere favorevole ai fini paesaggistici ed ambientali (art. 32 della Legge n. 47/85) deve essere inteso nel senso che la realizzazione dell'opera abusiva non ha arrecato danno ambientale.

### La determinazione del profitto

La quantificazione del profitto conseguito mediante la commessa trasgressione può essere calcolato con le seguenti modalità:

a) qualora la rendita catastale sia conosciuta, si propone di individuare il profitto in base ai criteri, termini e modalità di cui all'art. 3 commi 1 e 2 del Decreto Ministeriale 26.9.1997, individuando convenzionalmente il valore d'estimo su cui calcolare l'indennità in proporzione alla superficie dell'opera oggetto di abuso secondo il seguente rapporto:

$$\mathbf{VE.c} = VE.ui \times (Su.a / Su.t)$$

**VE.c** = valore d'estimo su cui calcolare l'indennità

VE.ui = valore d'estimo dell'unità immobiliare determinato ai sensi dell'art. 2 della L. 75/1993 e ss.mm.ii.

Su.a = superficie utile dell'opera abusiva

Su.t = superficie utile totale dell'unità immobiliare dopo l'abuso

n.b. \* qualora l'opera abusiva consista nell'incremento di volume a parità di superficie, l'ampliamento volumetrico sarà convertito in superficie secondo il riferimento previsto dalla nota n. 1 della tabella allegata alla legge 47/85 e proporzionato alla consistenza dell'edificio assentito come segue:

$$S : Sc = Ve : Va \text{ e quindi } S = \frac{Sc \times Ve}{Va}$$

dove S è la superficie da determinare

Sc è la superficie complessiva assentita

Ve è il volume eccedente rispetto a quello assentito

Va è il volume assentito

\* le superfici sono computate con gli stessi criteri determinati dalle vigenti norme per l'accatastamento, ovvero per le destinazioni residenziali la superficie deve intendersi quella netta (analogamente per il volume).

b) qualora invece la rendita catastale definitiva non sia stata attribuita all'unità immobiliare, o la stessa non sia conosciuta, appare opportuno che il profitto venga determinato mediante utilizzo della rendita catastale presunta risultante dalla perizia redatta da un tecnico abilitato.

Considerato che il D.M. 26.9.1997 fissa dei valori minimi per il profitto per le tipologie di abuso 4, 5, 6 e 7 di cui alla Legge 28.12.1985, n° 47 (interventi sull'esistente senza aumento di superficie utile o volume) e ritenuto opportuno fissarli anche per le tipologie 1, 2 e 3 indipendentemente dai risultati ottenuti in applicazione dell'art. 2 o 3 del predetto D.M., assicurando una correlazione diretta tra gravità dell'abuso ed indennità da risarcire, si propone che i valori minimi da applicare per le sette tipologie vadano differenziati come da seguente prospetto, tenuto anche conto degli importi minimi fissati dalla vigente legislazione per le violazioni in materia urbanistico-edilizia:

TIPOLOGIA	VALORI MINIMI DA D.M. 26.9.1997	VALORI MINIMI DETERMINATI
<b>7</b> opere di manutenzione straordinaria realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti non sostanziali (già art. 15 Legge n. 47/85) .	Lire 500.000 (pari a € 258,23)	€ 516
<b>6-5</b> opere di restauro e di risanamento conservativo realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso, comprese quelle realizzate nelle zone territoriali omogenee A.	Lire 750.000 (pari a € 387,34)	€ 774
<b>4</b> opere realizzate in difformità dal titolo edilizio che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito; opere di ristrutturazione edilizia realizzate senza titolo edilizio o in difformità dallo stesso;	Lire 1.000.000 (pari a € 516,46)	€ 1032
<b>3</b> opere realizzate senza titolo edilizio o in difformità dallo stesso, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori;	-	€ 1032
<b>2</b> opere realizzate senza titolo edilizio o in difformità dallo stesso, ma conformi alle norme urbanistiche;	-	€ 1032
<b>1</b> opere realizzate in assenza o difformità dal titolo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;	-	€ 1290

La Legge 24.11.2003, n° 326, di conversione del D.L. 30.09.2003, n° 269, prevede una ulteriore sanatoria per abusi edilizi (cd. terzo condono edilizio): a tale legge è allegata una tabella di tipologie di abusi che parzialmente riscrive le tipologie previste nella Legge n° 47/85, diminuendole da sette a sei, ma per le quali è opportuno stabilire gli stessi criteri sanzionatori di cui al D.M. 26.9.1997 in quanto sostanzialmente le categorie di abuso risultano le medesime.

Si propongono i seguenti valori minimi da applicare in relazione alle tipologie di abusi edilizi di cui alla citata Legge n° 326/2003, richiamate le motivazioni indicate in riferimento alle tipologie di abusi edilizi di cui alla Legge n° 47/ 85:

TIPOLOGIA	VALORI MINIMI DA D.M. 26.9.1997	VALORI MINIMI DETERMINATI
<b>6</b> opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6.6.2001 n.380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.	Lire 500.000 (pari a € 258,23)	<b>€ 516</b>
<b>5</b> opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio.	Lire 750.000 (pari a € 387,34)	<b>€ 774</b>
<b>4</b> opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'art. 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444.	Lire 750.000 (pari a € 387,34)	<b>€ 774</b>
<b>3</b> opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativi edilizio.	Lire 1.000.000 (pari a € 516,46)	<b>€ 1032</b>
<b>2</b> opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento.	-	<b>€ 1032</b>
<b>1</b> opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.	-	<b>€ 1290</b>

Si precisa che ai sensi dell'art. 5 del D.M. 26.09.1997 le somme derivate dall'applicazione dell'indennità risarcitoria devono essere utilizzate per finalità di salvaguardia e recupero ambientale del territorio. Ciò è stato ribadito anche dalla più recente normativa, in base alla quale le suddette somme dovranno essere utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimissioni in pristino cui all'art. 167 comma 1 del D.Lgs. n° 42/04, 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 rimissioni in pristino (art. 167 comma 6 del D.Lgs 22.1.2004 n° 42).

Si propone inoltre di fissare il termine di pagamento della sanzione nel limite temporale di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento dell'ordinanza.

Tale pagamento può essere dilazionato ai sensi dell'art. 33 del Regio Decreto 03/06/1940 n. 1357 e dell'art. 26 della Legge 24/11/1981 n. 689. In caso di inadempienza verrà avviato il procedimento di riscossione coattiva ai sensi del Regio Decreto n. 639 del 14/04/1910 e s.m.i.

Vigodarzere, lì 06/05/2014

**Il Responsabile del Settore Tecnico**  
*arch. Igor Callegari*

---

## Note per il calcolo del valore d'estimo

**1. Immobili censiti al catasto fabbricati**

Valore d'estimo = rendita catastale x moltiplicatore + 5%

**2. Immobili non censiti al catasto fabbricati**

Valore d'estimo = rendita catastale presunta x moltiplicatore + 5%

La rendita catastale presunta deve risultare dalla perizia redatta da un tecnico abilitato

**3. Fabbricati rurali**

Valore d'estimo = Valore corrente ai prezzi di mercato

Il valore corrente ai prezzi di mercato deve risultare dalla perizia redatta da un tecnico abilitato

**4. Immobili in corso di costruzione**

Valore d'estimo = rendita catastale presunta x moltiplicatore + 5%

La rendita catastale presunta deve risultare dalla perizia giurata da un tecnico abilitato

### Moltiplicatori

- Immobili a destinazione ordinaria A, B, C con esclusione delle categorie A/10 e C/1: moltiplicatore = 100
- Categoria A/10 (uffici e studi privati): moltiplicatore = 50
- Categoria C/1 (negozi e botteghe): moltiplicatore = 34
- Immobili a destinazione speciale D: moltiplicatore = 50