



**CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA**  
**Provincia di Rimini**

**REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI  
DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI  
AMMINISTRATIVE PER COSTRUZIONI ABUSIVE**

Approvato con delibera di C.C. n. 15 del 28/02/2011



# **CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA**

## **Provincia di Rimini**

### **ART. 1 DEFINIZIONI**

Il presente Regolamento intende determinare le modalità e le procedure per la determinazione delle sanzioni amministrative da applicare nei casi di abusivismo edilizio, limitatamente alle sole fattispecie di competenza dello Sportello Unico per l'Edilizia, escludendo quindi tutti i casi in cui le Leggi facciano riferimento a determinazioni di competenza delle Commissioni Provinciali.

Le norme di riferimento sono :

- Legge Regionale 21 ottobre 2004, n° 23 e s.m.i.
- D.P.R 06/06/2001, n°380 s.m.i.
- D. Leg. 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m.i.

### **ART. 2 CAMPO DI APPLICAZIONE**

Le determinazioni di cui al presente Regolamento, trovano applicazione nei seguenti casi :

1. opere eseguite in assenza o difformità dal titolo abilitativo su edifici vincolati (art. 10 – L.R. 23/04)
2. opere eseguite in assenza o difformità dal titolo abilitativo non conformi agli strumenti urbanistici (artt. 14 – 15 – 16 della L.R. 23/04), o eseguite in base a permesso annullato (art. 19 – L.R. 23/04)
3. opere eseguite in assenza o difformità dal titolo abilitativo conformi agli strumenti urbanistici (artt. 17 e 38 - L.R. 23/04)
4. opere eseguite su immobili ricadenti in aree vincolate dal Dec. Leg.vo 42/04 (art. 167 – D.Lgs 42/04)

Le sanzioni relative alle opere di cui al punto 4 sono diverse ed aggiuntive rispetto a quelle determinate ai sensi della L.R. 23/04, e sono sempre dovute per ogni illecito compiuto nelle aree vincolate paesaggisticamente.

### **ART. 3 PROCEDURE E CRITERI DI STIMA**

#### **1) OPERE IN ASSENZA O DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO SU EDIFICI VINCOLATI**

La Legge stabilisce che l'esecuzione di opere edilizie in assenza o difformità dal titolo abilitativo su edifici vincolati (art. 10 – L.R. 23/04), comportino una sanzione pecuniaria da € 2.000,00 ad € 20.000,00.



# CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

## Provincia di Rimini

In particolare vengono previste 3 diverse tipologie :

### a) EDIFICI VINCOLATI IN BASE ALLA PARTE II° DEL D.LGS. 42/04

Si tratta di edifici sottoposti a vincolo monumentale e quindi di primaria importanza in quanto costituenti il patrimonio storico-culturale di rilievo nazionale.

- In caso di interventi abusivi tali da non consentire la reintegrazione del bene tutelato la somma pecuniaria dovuta è pari ad € 20.000,00.
- In caso di interventi abusivi tali da consentire la reintegrazione del bene tutelato la somma pecuniaria dovuta è pari ad € 10.000,00.

Sono fatte salve le determinazioni assunte dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi dell'art. 160 del D. Lgs. 42/04.

### b) IMMOBILI VINCOLATI IN BASE A PREVISIONI DEL P.R.G/PSC.

Si tratta di immobili sottoposti a vincoli urbanistici per le modalità di intervento edilizio, e quindi di rilevante importanza in quanto costituenti il patrimonio storico-culturale comunale.

- In caso di interventi abusivi tali da consentire la reintegrazione dell'edificio tutelato la somma pecuniaria dovuta è pari ad € 8.000,00;
- In caso di interventi abusivi tali da consentire la reintegrazione dell'area tutelata la somma pecuniaria dovuta è pari ad € 2.000;
- In caso di interventi abusivi tali da **non** consentire la reintegrazione del bene tutelato si procede mediante sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere da determinarsi come segue :

#### - **Per edifici residenziali**

La sanzione è determinata con riferimento alla data di determinazione della sanzione, in base ai criteri previsti dalla Legge n° 392/78, secondo il seguente schema:

Superficie abuso(1) x Costo di Produzione a mq.(2) x Coeff. Correttivi(3)

(1) calcolata ai sensi dell'art. 13 – L. 392/78



# CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

## Provincia di Rimini

(2) Ultimo dato disponibile determinato con Decreto Ministeriale e aggiornato con gli indici ISTAT sino alla della determinazione della sanzione

(3) Artt. Dal 15 al 21 della L. 392/78

Il valore così ottenuto, aggiornato secondo gli indici ISTAT sino alla data dell'abuso, coincide con il valore attuale dell'immobile , a cui dovrà essere sottratto il valore dell'immobile ante intervento calcolato con le medesime modalità ma con riferimento alla precedente consistenza ; la differenza ottenuta rappresenta l'aumento di valore dell'immobile .

- **Per edifici diversi dal residenziale**

La sanzione è determinata a cura della Commissione Provinciale.

**Per Aree tutelate**

20% della sanzione determinata per gli edifici

c) **EDIFICI VINCOLATI IN BASE ALLA PARTE III° DEL D. LGS. 42/04**

Si tratta di edifici ricadenti in ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico e quindi di notevole importanza in quanto costituenti il paesaggio d'insieme.

Si procede alla determinazione della sanzione prevista dall'art. 167 del D. Lgs. n° 42/2004, e si applica per l'illecito edilizio una sanzione amministrativa pari a € 4.000,00.

2) OPERE IN ASSENZA O DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO NON CONFORMI AL P.R.G.

La Legge stabilisce che l'esecuzione di opere edilizie in assenza o difformità dal titolo abilitativo e non conformi alla disciplina urbanistica vigente, siano soggette ad una sanzione pecuniaria, a titolo di oblazione, nei soli casi di dimostrata impossibilità del ripristino dello stato dei luoghi. Si procede distinguendo le seguenti fattispecie:

a) **OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 14 – L.R. 23/04)**

La sanzione è pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, da determinarsi come segue:

- **Per edifici residenziali**

La sanzione è determinata con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla Legge n° 392/78, secondo il seguente schema:



# CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

## Provincia di Rimini

Superficie abuso(1) x Costo di Produzione a mq.(2) x Coeff. Correttivi(3)

(1) calcolata ai sensi dell'art. 13 – L. 392/78

(2) Ultimo dato disponibile determinato con Decreto Ministeriale e aggiornato con gli indici ISTAT alla data dell'abuso

(3) Artt. Dal 15 al 21 della L. 392/78

Il valore così ottenuto coincide con il valore dell'immobile dopo l'esecuzione dell'abuso, a cui dovrà essere sottratto il valore dell'immobile ante intervento abusivo, calcolato con le medesime modalità ma con riferimento alla precedente consistenza; la differenza ottenuta rappresenta l'aumento di valore dell'immobile.

- **Per edifici diversi dal residenziale**

La sanzione è determinata a cura della Commissione Provinciale.

b) **OPERE IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO (art. 15 – L.R. 23/04)**

La sanzione è pari al doppio del costo di produzione, o al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, da determinarsi come segue:

- **Per edifici residenziali**

La sanzione è determinata con riferimento alla data di determinazione della sanzione, in base ai criteri previsti dalla Legge n° 392/78, secondo il seguente schema:

Superficie abuso(1) x Costo Base a mq.(2)

(1) calcolata ai sensi dell'art. 13 – L. 392/78

(2) calcolato ai sensi degli artt. 14 e 22 della L. 392/78

Il valore così ottenuto deve essere aggiornato secondo gli indici ISTAT sino alla data dell'abuso.

- **Per edifici diversi dal residenziale**

La sanzione è determinata a cura della Commissione Provinciale.



## **CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA**

### **Provincia di Rimini**

- c) OPERE IN ASSENZA O PARZIALE DIFFORMITA' DALLA D.I.A. (art. 16 – L.R. 23/04)

La sanzione è pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, da determinarsi come segue:

- **Per edifici residenziali**

La sanzione è determinata a cura della Commissione Provinciale.

- **Per edifici diversi dal residenziale**

La sanzione è determinata a cura della Commissione Provinciale.

- d) OPERE ESEGUITE IN BASE A PERMESSO ANNULLATO (art. 19 – L.R. 23/04)

La sanzione è pari all'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, da determinarsi come segue:

- **Per edifici residenziali**

La sanzione è determinata a cura della Commissione Provinciale.

- **Per edifici diversi dal residenziale**

La sanzione è determinata a cura della Commissione Provinciale.

### **3) OPERE IN ASSENZA O DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO CONFORMI AL P.R.G./**

La Legge stabilisce che l'esecuzione di opere edilizie in assenza o difformità dal titolo abilitativo conformi alla disciplina urbanistica vigente sia all'epoca dell'abuso e sia alla presentazione della domanda, siano soggette ad una sanzione pecuniaria, a titolo di oblazione.

Nei casi di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, e recupero edilizio così come precisato dalle lett. a) e b) del 3° comma dell'art. 17 e dall'art. 38 della L.R. 23/04, si procede come disposto dalla Legge stessa.



# CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

## Provincia di Rimini

Nei restanti casi di cui alla lett. c) del 3° comma dell'art. 17 della L.R. 23/04, si procede in relazione all'aumento di valore venale stabilito dalla Commissione Provinciale, come segue:

INCREMENTO DI VALORE VENALE < € 2.000,00	<b>SANZIONE € 500,00</b>
INCREMENTO DI VALORE VENALE > € 20.000,00	<b>SANZIONE € 5.000,00</b>
INCREMENTO DI VALORE > € 2.000,00 < € 20.000,00	<b>IN DIRETTA PROPORZIONE</b>

La denuncia di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento di una sanzione fissa pari ad € 1.000,00.

### **ART. 4 DANNO AMBIENTALE AI SENSI DELL'ART.167 DEL D.LGS 42/04**

La sanzione è dovuta nel solo caso in cui vi sia stata alterazione dello stato dei luoghi. L'ammontare della sanzione non è pre-determinato ma è il risultato di un procedimento valutativo, volto alla ricerca di un "quantum" in grado di riparare il danno arrecato all'ambiente per riportarlo nella condizione originaria, rispetto al vantaggio derivato dalla realizzazione dell'intervento o dell'opera abusivamente eseguita, poiché la sanzione deve essere equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato ed il profitto conseguito.

La stima quindi deve sempre essere suddivisa in due parti.

#### **1. Quantificazione del danno arrecato**

Si distinguono due tipi di danno :

a) Danno Sostanziale. Si verifica in presenza di opere edilizie riconducibili alle lettere e) – f) – g) – h) – i) – l) – m) dell' "Allegato – Definizione degli interventi edilizi" di cui alla L.R. 31/02, e l'alterazione dello stato dei luoghi , a giudizio della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, pur non risultando compatibile con il contesto tutelato, viene comunque valutata come sopportabile in quanto i costi di un intervento di ripristino risulterebbero eccessivi e non economicamente giustificati in relazione alla natura del danno compiuto.

In questo caso il danno viene considerato coincidente con la stima dei costi ordinari occorrenti per ripristinare le condizioni originarie del bene danneggiato. La stima sarà svolta mediante contabilizzazione delle opere edilizie necessarie per ripristinare lo stato ante con riferimento alla reale consistenza, ed ai prezzi di mercato delle relative opere edilizie di cui al "Prezziario della C.C.I.A.A. di Rimini" per l'anno in corso.



# CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

## Provincia di Rimini

b) Danno Formale. Si verifica in presenza di opere edilizie riconducibili alle lettere b) – c) – d) dell' "Allegato – Definizione degli interventi edilizi" di cui alla L.R. 31/02, attuate senza rispettare le procedure previste per l'ottenimento dell'autorizzazione ex art. 146 del D. Lgs 42/04, e l'effettiva alterazione dello stato dei luoghi risulta, a giudizio della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, compatibile con il contesto tutelato.

In questo caso il danno viene convenzionalmente ritenuto pari a **0**.

## 2. Quantificazione del profitto conseguito

Ogni opera abusivamente realizzata che alteri lo stato dei luoghi in ambito tutelato produce sempre un profitto, inteso come utile netto, vantaggio economico, conseguito o conseguibile, mediante l'intervento abusivamente realizzato.

Si distinguono due ipotesi possibili di profitto :

a) Quando l'opera abusiva abbia prodotto un incremento di superficie o di volume (ivi comprese le superfici accessorie ed i volumi tecnici) , il profitto sarà determinato per differenza tra il valore venale della porzione abusiva aumentato del maggior valore dell'area a seguito del maggior indice di fabbricabilità conseguito, diminuito del costo di vivo della costruzione, delle spese generali e del costo vivo del terreno sul quale insiste l'abuso.

Si veda il seguente prospetto analitico :

### A) VALORE VENALE OPERA ABUSIVA

(1) Valore di mercato = €/mq.

(2) Superficie abusiva commerciale = mq.

### B) COSTO VIVO OPERE REALIZZATE

(3) Costo di mercato commerciale = €/mq.

(2) Superficie abusiva commerciale = mq.

### C) INCIDENZA COSTO TERRENO SU PORZIONE ABUSIVA

(4) Costo del terreno = €/mq.

Volume totale lordo = mc.

Volume abuso lordo = mc.

### D) SPESE GENERALI

10% voci B) e C)



# CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

## Provincia di Rimini

### E) INCREMENTO VALORE AREA

(5) Valore di mercato = €/mq.

$$\text{PROFITTO} = (A+E) - (B+C+D)$$

(1) Il valore di mercato è rappresentato dal valore commerciale di un edificio in regime di libera contrattazione. Ai fini della determinazione delle sanzioni si assumono i seguenti valori medi validi per tutti gli ambiti comunali tutelati paesaggisticamente :

- destinazione d'uso residenziale	€ 1.500,00/mq	- destinazione d'uso agricola	€ 700,00/mq
- destinazione d'uso commerciale	€ 2.000,00/mq	- destinazione d'uso produttiva	€ 1.000,00/mq
- destinazione d'uso direzionale	€ 1.300,00/mq	- destinazione d'uso turistica	€ 2.000,00/mq

(2) La superficie abusiva commerciale è rappresentata dalla somma della superficie utile al lordo dei muri + 50% della superficie a servizi e accessori diretti + 25% della superficie per accessori indiretti + 15% della superficie di balconi e terrazzi.

(3) Il costo di mercato commerciale è rappresentato dal costo vivo della costruzione distinto tra edifici residenziali e produttivi con riferimento ai valori fissati nel "Prezziario della C.C.I.A.A. di Rimini"

(4) Il costo del terreno rappresenta il valore dell'area che viene ad essere occupata dalla costruzione o porzione di costruzione abusiva e viene convenzionalmente ritenuto coincidente con quello assegnato, per le diverse zone omogenee, ai fini I.C.I. secondo la tabella allegata al "Regolamento comunale imposta comunale sugli immobili I.C.I."

(5) Incremento percentuale del valore venale dell'opera abusiva (A) inteso come rapporto tra Volume Totale Lordo e Volume Abuso Lordo

b) Quando l'opera abusiva non abbia prodotto incrementi di superficie o di volume, il profitto viene convenzionalmente assunto pari ai seguenti importi forfetari :

- interventi di cui alla lett. b) – c) – d) (Allegato L.R. 31/02)	€ 750,00
- interventi di cui alla lett. e) – f) (Allegato L.R. 31/02)	€ 1.500,00



# **CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA**

## **Provincia di Rimini**

### **3. REDAZIONE PERIZIA**

Le perizie, effettuate secondo i criteri in precedenza stabiliti, possono essere svolte dallo Sportello Unico per l'Edilizia, oppure da professionisti esterni all'Amministrazione Comunale, a discrezione del Dirigente

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in casi particolari di stime inerenti abusi di rilevante complessità o che richiedano specifiche competenze in materia ambientale e paesaggistica, avvalersi della consulenza di professionisti esterni.

Ogni determinazione effettuata comporta un costo per competenze tecniche e spese istruttorie pari al 5% della sanzione determinata.

Il costo della stima è a carico dell'esecutore dell'abuso edilizio.

### **5. RIFERIMENTI AL D.M. 26 SETTEMBRE 1997**

Il criterio stabilito dall'articolo ai commi precedenti per la determinazione del danno arrecato in caso di opere abusive eseguite in aree tutelate ai sensi del D. Leg. 42/04 viene assunto come valido anche per la determinazione dell'indennità prevista dall'art. 15 del D.M. 26/09/1997 "Decreto Veltroni", fermo restando che il suddetto decreto fissa parametri diversi per il calcolo del "profitto conseguito" applicabili solo in caso di istanza di condono edilizio.