



**Comune di Laigueglia**  
*Provincia di Savona*

Codice ente 9033	Protocollo n.
DELIBERAZIONE N. <b>46</b> in data: <b>30.12.2021</b>	

**VERBALE DI DELIBERAZIONE  
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**ADUNANZA ORDINARIA DI PRIMA CONVOCAZIONE - SEDUTA PUBBLICA**

**OGGETTO: REGOLAMENTO SULLE MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE IN MATERIA EDILIZIA E PAESAGGISTICA - ESAME ED APPROVAZIONE NUOVO REGOLAMENTO.**

L'anno **duemilaventuno** addi **trenta** del mese di **dicembre** alle ore **09.30** si è riunito il Consiglio Comunale in modalità "VIDEOCONFERENZA" nel rispetto dei criteri approvati con Decreto del Sindaco n. 7 del 25 marzo 2020 per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

All'appello risultano:

1 - Roberto SASSO DEL VERME	Presente	
2 - Fulvio RICCI	Assente	
3 - Massimiliano D'APOLITO	Presente	
4 - Fabrizio MONTALDO	Assente	
5 - Lino BERSANI	Presente	
6 - Giancarlo GARASSINO	Presente	
7 - Federica GIOVINAZZO	Presente	
8 - Fabio GIULIANO	Presente	
9 - Claudia ARDUINO	Presente	
10-Francesca DESIMINE	Presente	
11-Enrico Filippo BORSANO	Presente	

Totale presenti **9**

Totale assenti **2**

Partecipa il Segretario Comunale **Dott.ssa Anna NERELLI**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente del Consiglio Comunale **Fabio GIULIANO** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato, posto al numero 6 dell'ordine del giorno.

Oggetto: REGOLAMENTO SULLE MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE IN MATERIA EDILIZIA E PAESAGGISTICA - ESAME ED APPROVAZIONE NUOVO REGOLAMENTO.

**PARERI PREVENTIVI**

---

**PARERE TECNICO**

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi e per gli effetti dell'art.49 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267, sulla proposta indicata in oggetto.

Addì, 02/12/2021

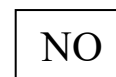
IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
F.to GEOM. PIERLUIGI CUM

---

---

**PARERE CONTABILE**

Si esprime parere favorevole di regolarità contabile, ai sensi e per gli effetti dell'art.49 e 147bis del D.Lgs. 18/08/2000 n.267, sulla proposta indicata in oggetto, la quale comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.



Addì, 02/12/2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
FINANZIARIO  
F.to RAG. SIMONETTA MISSAGLIA

---

*Il Presidente introduce l'argomento e passa la parola al Sindaco per la relazione.*

SINDACO

Questa è la parte che ha visto anche il vicesindaco e comunque faccio una sintesi io, è la pratica portata dagli uffici in primis per cercare di semplificare da un lato le procedure che abbiamo in questi giorni qui per la valutazione del maggior io lo chiamo guadagno su eventuali rettifiche, l'altra volta mi ero permesso di dire condoni, invece sono condoni ma sono tutte le opere soggette a Scia .

Fino a 10 mila euro abbiamo snellito , fino a 10 mila euro di maggior guadagno si parla sempre e c'è solo la sanzione che era uguale prima per tutti di 516 euro (parole non comprensibili) invece per salire perché si arriva fino a 40mila euro di maggior valore aggiunto e le pratiche cominciano a salire proporzionalmente e così la prima fascia , perché noi abbiamo il 90 per cento di pratiche che rientrano in quei 10mila euro alla parte bassa dovrebbe essere molto più snella sia per l'utenza che naturalmente gli uffici.

In sintesi come al solito ho detto quello che è il dettaglio e sono pronto a rispondere se entriamo nella parte tecnica, mi ha raggiunto in questo momento (parole non comprensibili) che può dare dei dettagli.

PRESIDENTE

Il gruppo Laigueglia? Claudia prego.

CONSIGLIERE ARDUINO

Gentilmente gli uffici mi hanno fornito il regolamento che era già inserito nella bozza di consiglio comunale e già che c'ero mi sono fatta mandare anche il regolamento che era in vigore dal 2013, perché a quanto pare avevamo un regolamento del 2013 che poi non era più stato toccato .

Ora quello che mi preme solo dire è che si tratta perché tutti siamo contro l'abusivismo edilizio ma dobbiamo precisare che non si tratta appunto né di condoni vecchi e quindi non stiamo parlando di quelli che sono soggetti, ancorché anche loro vengono assoggettati a questo tipo di valutazione

perché senza entrare nel merito e senza perderci, abbiamo avuto vari condoni e a Laigueglia di aperti ce ne sono ancora.

Si tratta di quelle irregolarità urbanistiche che sono presenti in alloggi che sono stati venduti prima dell'introduzione delle leggi che obbligano i notai oggi ad avere la regolarità catastale, quindi stiamo parlando di una legge recentissima dove praticamente il privato che vende deve vendere un immobile che corrisponde esattamente, deve essere a posto e ci deve essere la regolarità urbanistica e la regolarità catastale, tanto che adesso vengono chieste delle relazioni ai tecnici per la regolarità catastale e urbanistica dell'immobile, altrimenti il notaio non fa l'atto.

Cosa succede però? Succede che a volte una casa comprata o ereditata dai genitori negli anni 50-60-70 e anche fino a dieci anni fa poteva essere stata oggetto di alcune modifiche oppure essere nata addirittura diversa da come in realtà era catasto, Laigueglia ne ha veramente uno sprofondo di questi esempi e cosa significa questo? Significa non necessariamente si va ad aiutare o questo è una agevolazione per chi ha fatto un abuso volontariamente, si sta cercando di adeguare la nostra edilizia ormai pluriennale cioè nel senso tutto il nostro apparato edilizio a quello che sono le nuove normative, perché se una volta l'Italia andava benissimo perché tu facevi una cosa e poi più in là andavi e meglio era, adesso invece da diversi anni a questa parte chi aveva sanato e chi ha sistemato prima ha una cosa intelligente, chi ha continuato a evitare di tirare un calcio al pallone visto l'esempio di prima, vale anche per i privati, in realtà oggi si trova in difficoltà perché sono state inasprite le norme, perché adesso c'è maggiore rigidità, perché sono cambiati tutti i sistemi e quindi adesso si trova a dover sistemare l'alloggio che credeva essere nato così perché da quando a 40 anni questa persona e magari l'alloggio l'ha sempre visto così era convinto che fosse a posto e a posto non è.

Qual è il passaggio che stiamo cercando di evitare? Stiamo cercando di evitare perché non è il comune che dà la valutazione su quanto è maggiore il valore dell'opera, noi abbiamo questo bellissimo ufficio che è l'agenzia delle entrate - ufficio del territorio che sono loro che fanno la valutazione, quindi a fronte di questo si sta cercando di evitare per gli aumenti minori di valore di

far andare le persone davanti all'agenzia delle entrate , quindi un passaggio amministrativo importante dove devi farti fare la valutazione e devi anche far fare una valutazione, quindi pagare una persona che faccia anche quella parte di lavoro.

È indubbiamente uno snellimento, quello che magari mi lascia più perplessa è il fatto che fino a 10.000 euro c'è un elenco di interventi che sono stati inseriti e penso che questo elenco sia tassativo e non a titolo di esempio, penso e poi per carità magari è un solo un esempio ma presumo che per forza di cose debba essere un elenco tassativo e quindi tutto quello che esce fuori praticamente invece va con questi scaglioni che sono stati inseriti in questo nuovo regolamento, che possono arrivare anche a una cifra importante.

E quindi dobbiamo dire che il cittadino che si trova una casa che era convinto che fosse in ordine e poi non lo è e non rientra nell'elenco di queste modifiche che sono modifiche di bucatore, tramezze che non ci sono o ci sono, modifiche anche soltanto della superficie di una stanza che magari è mezzo metro più grande invece che mezzo metro più piccola.

Si ritrova che ripeto a parte questi che avrebbero un aumento considerato ormai da questo regolamento fino a 10.000 e quindi pagherebbero l'imposta fissa di 516, invece abbiamo già stabilito noi in forza dell'eventuale aumento di valore, gli altri dovranno andare comunque all'agenzia delle entrate, farsi fare la valutazione e poi se il valore risulterà che l'immobile è cresciuto di 20mila euro entreranno scaglione dei 20.000 .

Prima con il regolamento del 2013 mi pare che fino ai 48 mila euro di aumento c'era sempre il passaggio in agenzia entrate però diciamo che non c'era una spesa fissa.

Detto questo noi come al solito pur ritenendo che è lodevole il discorso del regolamento perché è inserito nello snellimento delle pratiche burocratiche, essendo un regolamento a cui non abbiamo partecipato non votiamo contro ma ci asteniamo.

PRESIDENTE

Ci sono altri interventi?

## CONSIGLIERE GARASSINO

Vorrei solo dire che è un semplice adeguamento con le tariffe dei comuni vicini, è stato controllato però volevo sottolineare il malcostume incredibile che c'è stato (parole non comprensibili) non solo di questo paese ma di tutti i paesi. Il progetto era un pezzetto di carta che serviva per avere la concessione o una licenza edilizia, poi il resto, oggi tra i bonus che lo Stato ha portato nell'edilizia, il fatto che bisogna adeguare il riscaldamento etc. c'è una massa di richieste di accesso agli atti o di documenti che deve fornire il comune che è spaventoso.

È chiaro che ci sono delle lamentele in giro ma la gente non può pensare di mettere a posto tutto in pochissimo tempo. Quindi ci sono lamentele lo so benissimo, ma noi abbiamo già preso degli aiuti esterni, una parte di questi soldi che prendiamo potrebbero essere anche (parole non comprensibili) un domani a (parole non comprensibili) che tolgono un po' di lavoro agli uffici comunali.

Perché noi siamo un comune di 1.700 abitanti con una popolazione di 10 mila abitanti equivalenti e le strutture comunali non reggono e gli uffici tecnici il ritmo imposto da questo boom dell'edilizia.

Quindi secondo me è un provvedimento che ci voleva ma soprattutto dovrebbe insegnare al gente che il progetto va rispettato, non si può fare quello che vuole su un progetto non rispettato.

Se volete controllare pratica per pratica vedrete cos'è successo in questo comune, spostamenti di qui e spostamenti di là, poi alcune di queste pratiche sono irriskorie perché è lo spostamento di una finestra o di una tramezza però in edilizia bisognerebbe essere precisi, altrimenti è inutile approvare i progetti in comune e negli uffici tecnici.

Quindi sono perfettamente dell'idea che era necessario una cosa del genere, come sarà necessario secondo me e lo proporrò alla giunta e al consiglio, di avere qualche aiuto esterno per riuscire a chiudere tutte le pratiche che ancora sono in corso, vi prego se sentite lamentele di fare presente qual è la situazione drammatica dell'Ufficio tecnico e se volete vi posso anche fornire il numero delle pratiche che sono in fase di svolgimento o sono già state svolte. Vi ringrazio.

## CONSIGLIERE ARDUINO

Nei fondi del Pnrr che dovrebbero arrivare tra le altre cose mi sembra di ricordare che uno dei comparti dove maggiormente vengono inseriti dei finanziamenti è la digitalizzazione degli uffici e degli archivi, quindi magari potrebbe essere utile per il comune di Laigueglia in quest'ottica cercare di fare richieste di finanziamento per digitalizzare soprattutto l'archivio dell'ufficio tecnico, che ovviamente è un archivio corposo perché sappiamo benissimo qual è stata la crescita edilizia del comune di Laigueglia anche selvaggia in certi anni, dagli anni 50 agli anni 70 soprattutto, tant'è che abbiamo condoni per interi palazzi oppure proprio irregolarità di interi palazzi, non di singole persone ma proprio del costruttore ab origine.

E quindi magari questo sarebbe utile per velocizzare il lavoro, quindi l'aiuto che si potrebbe chiedere è anche finalizzato ad avere delle specifiche attitudini tecniche per la digitalizzazione di tutto questo materiale, questo potrebbe essere utile.

*A questo punto il Presidente, prende atto dell'assenza di **ulteriori** interventi da parte dei Consiglieri, ed invita il Consiglio Comunale ad assumere le proprie determinazioni in merito.*

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Visti i pareri dei Responsabili dei servizi interessati, espressi ai sensi dell'art.49, comma 1° del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267.

### PREMESSO CHE :

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 27/02/2013 è stato approvato, fatti salvi comunque i poteri discrezionali di competenza del Responsabile di riferimento, il Regolamento Comunale per l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in materia di abusi edilizi, ai sensi della l.r. n. 16/2008, e in materia di abusi paesaggistici, ai sensi del d.lgs. n. 42/2004;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 24/04/2018 è stato approvato l'adeguamento del predetto regolamento alla normativa sopravvenuta in materia edilizia, ferma restando le parti relative all'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dall'art. 167, commi 4 e 5 del d. lgs. n. 42/2004;
- il nuovo regolamento in oggetto riguarda:
  - l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dal D.P.R. n. 380/2001 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*";
  - l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dall'art. 167, commi 4 e 5 del D.Lgs. n. 42/2004, circa le quali nulla è innovato rispetto alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 27/02/2013;
- detto regolamento è ispirato a criteri di semplificazione dell'azione amministrativa e di maggior proporzionalità della sanzione e, del citato D.P.R. n. 380/2001, riguarda gli articoli 36 e 37 e gli articoli 24, comma 3 e 23, comma 7, laddove - nel legittimo esercizio della discrezionalità del Comune di stabilire criteri metodologici, nel rispetto dei principi di imparzialità e di proporzionalità - è stato necessario graduare meglio la sanzione fissata dalla legge tra un limite minimo ed un limite massimo ed istituire un importo minimo;
- esso riprende sostanzialmente il precedente con alcuni correttivi che riguardano:

- l'introduzione del ricorso all'applicazione diretta semplificata della sanzione minima di importo pari a € 516,00, nel caso di opere minori, senza necessità di azionare la richiesta di aumento del valore venale delle opere presso Agenzia Entrate, in quei casi in cui porterebbe comunque al medesimo esito, con risparmio di tempo ed oneri;
- una più dettagliata graduazione dell'importo della sanzione pecuniaria, a partire dal valore minimo di € 516,00, per i casi di accertamento di conformità di interventi minori, eseguiti in assenza o in difformità dalla S.C.I.A., in base a determinati scaglioni di aumento percentuale del valore venale dell'immobile, valutato dall'Agenzia Entrate;
- alcune modifiche formali dovute anche all'introduzione della Segnalazione Certificata di Agibilità in luogo del certificato;

**CONSIDERATO CHE:**

- l'esperienza applicativa ha evidenziato la sostanziale congruità dei criteri oggettivi e della metodologia operativa del regolamento;
- la tabella di cui all'art. 3 del regolamento in parola, di seguito riportata, determina tuttavia in € 516,00 la sanzione dovuta per abusi che abbiano determinato un aumento del valore dell'immobile fino al 20%;

<i>Aumento per valore dell'immobile determinato dall'Agenzia del Territorio (rendita e/o classamento)</i>	<i>Aumento della sanzione in percentuale</i>	<i>Sanzione €</i>
0 - 20 %	0	516,00
21% - 35%	250	1.290,00
36% - 55%	450	2.322,00
56% - 70%	600	3.096,00
71% - 85%	800	4.128,00
86% - 100%	Sanzione Massima Prevista dal D.P.R. 380/2001	5.164,00

- ciò significa che l'aumento di valore del 20% di un alloggio medio - di superficie pari a 60,00 mq, valore medio unitario O.M.I. di 4.000,00 €/mq e valore medio di € 240.000,00 - corrisponde mediamente a circa € 48.000,00 e, come già detto, determina comunque - all'esito della articolata e lunga procedura presso Agenzia Entrate, con notevole aggravio di tempi e costi e la cui perizia, solitamente, non fornisce il dato di partenza (cioè il valore dell'immobile ante intervento abusivo) dal quale ricavare l'incremento percentuale - l'applicazione del minimo edittale pari a € 516,00;
- la gran parte degli interventi minori di cui al sopra citato art. 37, comma 4 - concretantesi in impianti o elementi tecnologici, modifica e/o creazione di bucatore, elementi architettonici ed altri interventi esterni di minima entità e/o in opere interne strutturali che non abbiano comportato cambio d'uso, frazionamento e incremento di superficie agibile o accessoria, né una generale redistribuzione funzionale dell'unità immobiliare ma solo un intervento locale (ad esempio apertura di una porta in un muro portante, rifacimento di un solaio, la modifica di una scala) ed altri interventi di minima entità - dà luogo ad un aumento di valore venale, compresi oneri indiretti professionali e spese generali, verosimilmente contenuto entro € 10.000,00, importo tale da giustificare l'applicazione diretta del minimo edittale di € 516,00;
- oltre a quanto sopra occorre porre esplicitamente a carico del richiedente le spese della perizia dell'Agenzie Entrate, inserire la PEC quale mezzo di comunicazione (oltre alla raccomandata) ed eliminare il riferimento al certificato di agibilità, sostituito dalla Segnalazione Certificata di Agibilità;

RITENUTO doveroso graduare meglio le sanzioni amministrative pecuniarie, stabilite per legge nell'intervallo compreso tra € 516,00 ed € 5.164,00, come da tabella contenuta nello schema di regolamento e di seguito riportata:

Aumento di valore determinato dall'Agenzia Entrate	Percentuale della sanzione	Sanzione
fino a € 10.000,00	/	516,00 €



da € 10.000,01 a € 25.000,00	6,00%	da € 600,00 a € 1.500,00
da € 25.000,01 a € 40.000,00	7,00%	da € 1.750,00 a € 2.800,00
da € 40.000,01 a € 60.000,00	8,00%	da € 3.200,00 a € 4.800,00
oltre 60.000,00	Sanzione massima prevista dal D.P.R. n. 380/2001	5.164,00 €

VISTA lo schema di nuovo regolamento accluso alla presente per l'approvazione, modificato come da indicazioni sopra riportate;

VISTO il parere favorevole del Revisore dei Conti prot n. 23717 in data 20/12/2021, in atti;

Visto l'art.42 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267, concernente le attribuzioni e le competenze del Consiglio Comunale.

Visti ed applicati:

- lo statuto comunale, approvato con deliberazione consiliare n.22 del 27/04/2004 e ss.mm.ii.;
- il vigente regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale, approvato con deliberazione n.16 del 24/04/2018.

Con la seguente votazione espressa per appello nominale:

Presenti: n.9;

Votanti n.6;

Favorevoli: n.6(Sasso Del Verme, D'Apolito, Bersani, Garassino, Giovinazzo, Giuliano);

Contrari: n.//;

Astenuti: n. 3(Arduino, Desimine, Borsano);

## **DELIBERA**

1. di approvare, fatti salvi comunque i poteri discrezionali di competenza dei Responsabili dei Settori competenti, il nuovo regolamento comunale sulle modalita' di determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in materia edilizia e paesaggistica;
2. di dare atto che, rispetto alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 27/02/2013, introduttiva delle norme applicative della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dall'art. 167, commi 4 e 5 del D.Lgs. n. 42/2004, nulla viene innovato;
3. di abrogare i regolamenti di cui alle deliberazioni consiliari n. 7 del 27/02/2013 e n. 21 del 24/04/2018, considerato che, col nuovo regolamento, la materia viene innovata in parte per gli aspetti edilizi e confermata nel contenuto nella parte paesaggistica;
4. di dare atto che le disposizioni di carattere paesaggistico del nuovo regolamento, non essendo mutate, sono da applicare senza soluzione di continuità e pertanto non necessitano di normativa transitoria;
5. di dare atto che le disposizioni del nuovo regolamento di carattere edilizio avranno effetto, oltreché naturalmente per il futuro, anche per le violazioni per le quali non sono ancora state determinate le sanzioni alla data di esecutività della presente delibera;
6. di demandare al Responsabile del Settore Edilizia Privata e Demanio Marittimo gli adempimenti conseguenti.

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con successiva e separata votazione espressa per appello nominale:

Presenti: n.9;

Votanti n.6;

Favorevoli: n.6(Sasso Del Verme, D'Apolito, Bersani, Garassino, Giovinazzo, Giuliano);

Contrari: n.//;

Astenuti: n. 3(Arduino, Desimine, Borsano);

### **DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art.134, comma 4°, del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267.



**COMUNE DI LAIGUEGLIA**

**Provincia di Savona**

Via Genova n.2 – CAP 17053 – tel.0182/691111 – fax  
0182/6911301

e-mail: [laigueglia@comune.laigueglia.sv.it](mailto:laigueglia@comune.laigueglia.sv.it)

pec: [protocollo@postacertificata.comune.laigueglia.sv.it](mailto:protocollo@postacertificata.comune.laigueglia.sv.it)

sito Internet: <http://www.comune.laigueglia.sv.it>



# REGOLAMENTO

## sulle MODALITA' di DETERMINAZIONE delle SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE in MATERIA EDILIZIA e PAESAGGISTICA

(ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 in materia ambientale e del D.P.R. n. 380/2001 in materia edilizia)

*Approvato con Deliberazione di C.C. n. ....del ..... 2021*

---

**REGOLAMENTO sulle nuove MODALITA' di DETERMINAZIONE  
delle SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE  
in MATERIA EDILIZIA e PAESAGGISTICA**

**PREMESSA**

Il presente regolamento nasce dalla necessità di aggiornamento delle procedure alle nuove normative (a parte il Decreto Legislativo n. 42/2004 in materia paesaggistica, in particolare il D.P.R. n. 380/2001 in materia edilizia), dall'esigenza di prevedere criteri maggiormente equi ed oggettivi per la determinazione della sanzione applicabile, fatti salvi comunque i poteri discrezionali di competenza dei Responsabili 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.

**CASISTICHE APPLICATIVE**

**1) Accertamento di conformità – Art. 36 D.P.R. n. 380/2001.**

Per gli interventi edilizi soggetti al rilascio del Permesso di Costruire di cui all'art. 10, nonché alla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire ex-art. 23 comma 1, eseguiti in assenza o in difformità dai titoli medesimi, l'oblazione da versare è pari al doppio del contributo di costruzione e comunque non inferiore all'importo minimo di € 516,00.

Per le opere soggette a Permesso di Costruire gratuito l'oblazione è pari al contributo di costruzione altrimenti dovuto per analoga costruzione a titolo oneroso, e comunque sarà non inferiore all'importo minimo di € 516,00.

**2) Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività e accertamento di conformità – Art. 37 D.P.R. n. 380/2001.**

La realizzazione degli interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla S.C.I.A. 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 a € 516,00.

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 a € 5.164,00 e non inferiore a € 516,00, stabilita dal Responsabile del Settore Edilizia Privata, in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia Entrate mediante apposita perizia, le cui spese saranno poste a carico del richiedente la sanatoria, con le seguenti modalità:

a) per gli interventi rientranti nella disciplina normativa del sopra citato art. 37, comma 4, verrà richiesta all'Agenzia Entrate la valutazione dell'aumento di valore venale dell'immobile, tranne che:

- a.1) per interventi esterni concretantesi in impianti o elementi tecnologici, modifica e/o creazione di bucatore, elementi architettonici ed altri interventi di minima entità;
- a.2) per opere interne strutturali che non abbiano comportato cambio d'uso, frazionamento e incremento di superficie agibile o accessoria, né una generale ridistribuzione funzionale dell'unità immobiliare ma solo un intervento locale (ad

esempio apertura di una porta in un muro portante, rifacimento di un solaio, la modifica di una scala) ed altri interventi di minima entità;

ai quali si applica il minimo di € 516,00, trattandosi di opere che danno luogo ad un aumento di valore venale, verosimilmente contenuto entro € 10.000,00;

b) ottenuto il valore di riferimento, la somma da versare sarà determinata, con valore tra € 516,00 ed € 5.164,00, sulla base dei criteri proporzionali schematizzati nella tabella che segue:

Aumento di valore determinato dall'Agenzia Entrate	Percentuale della sanzione	Sanzione
fino a € 10.000,00	/	516,00 €
da € 10.000,01 a € 25.000,00	6,00%	da € 600,00 a € 1.500,00
da € 25.000,01 a € 40.000,00	7,00%	da € 1.750,00 a € 2.800,00
da € 40.000,01 a € 60.000,00	8,00%	da € 3.200,00 a € 4.800,00
oltre 60.000,00	Sanzione massima prevista dal D.P.R. n. 380/2001	5.164,00 €

c) è fatta salva la facoltà per il richiedente di versare la sanzione in misura massima, senza ricorrere alla valutazione dell'Agenzia Entrate.

Il Responsabile del Settore Edilizia Privata, determinata la sanzione come sopra indicato, ingiunge, con propria ordinanza, al proprietario o al responsabile dell'abuso, il pagamento della stessa entro il termine di 30 giorni dalla notifica.

Quando le opere realizzate in assenza di S.C.I.A. consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da € 516,00 a € 10.329,00, con applicazione dei criteri schematizzati nella tabella precedente, raddoppiando le sanzioni e mantenendo la sanzione da € 516,00 solo in assenza di aumento di valore.

Qualora gli interventi di cui al comma precedente sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il Responsabile del Settore Edilizia Privata richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a € 516,00. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il Responsabile del Settore Edilizia Privata provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da € 516,00 a € 10.329,00 di cui al comma precedente.

### 3) Segnalazione Certificata di Agibilità – Art. 24 comma 3, D.P.R. n. 380/2001.

In base all'art. 24 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001, la mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 77,00 a € 464,00.

La suddetta sanzione si applica nelle misure di seguito indicate:

a. € 77,00 nel caso in cui la Segnalazione Certificata di Agibilità sia presentata entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori dell'intervento;

b. € 154,00 nel caso in cui la Segnalazione Certificata di Agibilità sia presentata dal 61° al 120° giorno dall'ultimazione dei lavori dell'intervento;

c. € 464,00 oltre il 121° giorno dall'ultimazione dei lavori dell'intervento.

Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa di cui al punto precedente, si considera quale data di ultimazione lavori dell'intervento, quella indicata nella comunicazione di ultimazione delle opere, depositata presso gli uffici comunali.

L'applicazione della sanzione di cui all'art. 24, comma 3, non preclude la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità e avviene con separato procedimento, come di seguito indicato:

- a. ad avvenuto ricevimento della Segnalazione Certificata di Agibilità, il Responsabile del Procedimento calcola il ritardo e la relativa sanzione da applicare;
- b. il Responsabile del Procedimento provvede a comunicare a mezzo raccomandata o PEC la sanzione prevista e le modalità di pagamento;
- c. trascorsi 30 giorni dal ricevimento della raccomandata o della PEC, qualora l'importo non fosse stato ancora versato, il Responsabile del Procedimento invia un sollecito di pagamento con eventuale nuovo calcolo della sanzione sulla base dell'ulteriore ritardo accumulato (interessi legali);
- d. in ipotesi di mancato pagamento, raggiunto il massimo della sanzione, si procederà al recupero coattivo delle somme dovute;
- e. il pagamento della sanzione pecuniaria conclude il procedimento sanzionatorio.

#### **4) Interventi soggetti a S.C.I.A. – Art. 23 comma 7, D.P.R. n. 380/2001.**

In caso di omessa o ritardata presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori, corredata dal certificato di conformità dell'opera, oppure nel caso di omessa presentazione della variazione catastale ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifiche di classamento, si applica la sanzione amministrativa prevista dall'art. 23 comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, nella misura prevista dall'art. 37, comma 5, pari ad € 516,00.

Ai fini dell'applicazione della sanzione di cui al punto precedente, si considera quale data di ultimazione lavori, la data finale di efficacia della S.C.I.A. (tre anni dalla presentazione).

La dichiarazione di ultimazione lavori, corredata dal certificato di conformità dell'opera e della variazione catastale o della dichiarazione che le opere non hanno comportato modifiche di classamento, deve essere presentata entro e non oltre 30 giorni dalla data finale di efficacia.

Il Responsabile del Settore Edilizia Privata, accertata la mancata ottemperanza al disposto di cui all'art. 23, comma 7, provvede a dare comunicazione di avvio del procedimento a mezzo raccomandata o PEC e ad informare della sanzione che sarà applicata, assegnando 15 giorni per presentare memorie e/o documentazioni in merito.

Decorsi i termini di cui al comma precedente il Responsabile del Settore Edilizia Privata adotta ordinanza di irrogazione della sanzione prevista dall'art. 37 comma 5, pari a € 516,00 e le modalità di pagamento della stessa.

#### **5) Sanzione amministrativa pecuniaria prevista dall'art. 167, commi 4 e 5, del Decreto Legislativo 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 :

- a) 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;
- b) di impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) di lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art.3 del D.P.R. n.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 Decreto Legislativo 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:

a) 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;

b) quale "profitto conseguito", si considera l'incremento del valore dell'immobile oggetto di intervento calcolato secondo i criteri dell'I.M.U. 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.

Nell'ipotesi che le opere oggetto di sanatoria ambientale non concretino un aumento della rendita catastale la sanzione ambientale sarà pari all'ammontare degli interessi legali maturati del costo delle opere abusive, dal momento di esecuzione delle opere al momento dell'irrogazione della sanzione, e comunque in misura non inferiore a euro 1.500,00 (millecinquecento):

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 sé un'antigiuridicità del comportamento ritenuto meritevole di sanzione, è stato fissato un valore minimo di sanzione, pari ad euro 1.500,00 (millecinquecento) anche nel caso in cui il danno e il profitto non vengano rilevati, nonché nei casi in cui, in base alla citata perizia di stima, l'entità della sanzione applicabile sia comunque inferiore a euro 1.500,00 (millecinquecento). E' altresì stato stabilito un valore massimo della sanzione non superiore ad euro 20.000,00 (ventimila) in ragione della tipologia delle opere per le quali è ammesso l'accertamento di compatibilità paesaggistica come più sopra indicato.

#### **APPLICAZIONE DELLA NUOVA DISCIPLINA**

Fermo restando che le modalità di applicazione e di determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'art. 167 del Decreto Legislativo n. 42/2004, cioè le sanzioni paesaggistiche, non sono mutate, le nuove modalità di applicazione e di determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui ai precedenti punti 1, 2, 3 e 4, cioè le sanzioni edilizie, si applicano ai procedimenti per i quali non sia ancora stata determinata la sanzione alla data di esecutività della presente deliberazione.

Il presente Regolamento entra in vigore trascorsi 15 (quindici) giorni dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune della delibera di approvazione, in conformità a quanto stabilito dall'art. 77 del vigente Statuto Comunale.

Con l'entrata in vigore del presente regolamento viene abrogato il precedente regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 27/02/2013 e modificato deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 24/04/2018, nonché ogni altra disposizione incompatibile con le norme del presente.

**Letto, approvato e sottoscritto:**

**IL PRESIDENTE**  
Fabio GIULIANO

---

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Dott.ssa Anna NERELLI

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

(Ai sensi art. 124, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267)

Il presente verbale è in corso di pubblicazione all'Albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal giorno 17.02.2022 al giorno 03.03.2022.

Addì, 17.02.2022

**IL MESSO COMUNALE**  
Dott. Raffaele RANISE CORRADI

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

(Ai sensi art.134. comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267)

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'albo pretorio del comune, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi dell'art.134, comma 3 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267, in data .....

Addì, .....

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Dott.ssa Anna NERELLI

---

---

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Dott.ssa Anna NERELLI