



REGOLAMENTO PER LA DEFINIZIONE DELLE OBLAZIONI E SANZIONI IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI

(ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e della L.R. n. 23/2004 e s.m.i.)

**Approvato con Deliberazione di
Consiglio Comunale n. 46 del 18/12/2025**

**Modificato con Deliberazione di
Consiglio Comunale n. 09 del 30/04/2026**

Redatto da Responsabile del Settore IV
Urbanistica Territorio Ambiente
Ing. Ilaria Zobbi

Comune di Lagosanto - Piazza I Maggio n. 1 - 44023
Provincia Ferrara - Regione Emilia Romagna - Italia
Codice fiscale: 00370530388 P.E.C.: comune.lagosanto@cert.comune.lagosanto.fe.it

Sindaco: Cristian Bertarelli

Vice Sindaco: Giacomo Esposito

Assessore Urbanistica: Ing. Emanuele Soncini

INDICE

ART. 1	INTRODUZIONE
ART. 2	STRUTTURA DEL REGOLAMENTO
ART. 3	AMBITO DI APPLICAZIONE E NORMATIVA DI RIFERIMENTO
ART. 4	SEZIONE I – OBLAZIONI NEL CASO DI ABUSI FORMALI
ART. 5	SEZIONE II – SANZIONI NEL CASO DI ABUSI SOSTANZIALI
ART. 6	SEZIONE III – SANZIONI PER ABUSI SU BENI PAESAGGISTICI

ART. 1 - INTRODUZIONE

Nei casi di abusi edilizi e di sanatorie, la normativa vigente attribuisce alle amministrazioni locali l'onere di definire le sanzioni amministrative pecuniarie e le oblazioni da corrispondere, nonché di stabilire i criteri per la quantificazione delle stesse nei casi in cui vi sia un importo compreso tra un minimo e un massimo stabiliti dalla legge.

Il presente regolamento stabilisce pertanto le modalità di graduazione delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione per abusi e/o accertamenti di conformità.

ART. 2 – STUTTURA DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento è suddiviso in n. 3 sezioni, come segue:

- Sezione I, oblazioni nel caso di abusi formali, per i quali è possibile presentare accertamento di conformità in quanto rispondenti alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 9 comma 3 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i;
- Sezione II, sanzioni nel caso di abusi sostanziali, in contrasto alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 9 comma 3 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i;
- Sezione III, sanzioni per abusi realizzati su beni paesaggistici, individuazione dell'indennità prevista dall'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

ART. 3 – AMBITO DI APPLICAZIONE E NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Le sanzioni di cui al presente regolamento sono irrogabili in caso di accertamento di opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo edilizio abilitativo e/o in difformità dallo strumento urbanistico vigente, costituenti pertanto abuso edilizio. Le normative di riferimento per la determinazione delle suddette sanzioni da applicare sono il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*", il D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*", la L.R. n. 15/2013 e s.m.i. "*Semplificazione della disciplina edilizia*" e la L.R. n. 23/2004 e s.m.i. "*Vigilanza e controllo dell'attività edilizia*".

Competenza ad irrogare le suddette sanzioni in materia di repressione degli abusi edilizi è il Responsabile dello Sportello Unico Edilizia (SUE) del Comune di Lagosanto.

ART. 4 – SEZIONE I - OBLAZIONI nel caso di ABUSI FORMALI

Le oblazioni riportate nella presente sezione trovano applicazione nel caso di "Abusi Formali", ossia per interventi realizzati in assenza o difformità dal titolo abilitativo, ma nella piena osservanza della disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 9 comma 3 della L.R. 15/2013 e s.m.i., **per i quali sia possibile presentare un accertamento di conformità** ai sensi degli artt. 6-bis, 36 o 36-bis, nonché nei casi di cui all'art. 34-ter, del DPR 380/2001 come aggiornato dalla L. 105 del 24 luglio 2024 (conversione del DL n. 69 del 29 maggio 2024 "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica"), e recepito dalla Regione Emilia Romagna con la L.R. n. 05/2025 e **L.R. n. 11/2025** di modifica all'art. 17 della L.R. n. 23/2004 e s.m.i.

ABUSI FORMALI – ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'		
Fattispecie	Riferimento normativo	Importo oblazione
Mancata comunicazione ai sensi dell'art. 7 commi 2 e 4 L.R. 15/2013 (opere temporanee – perdita ruralità fabbricati abitativi a parità di uso residenziale)	art. 16-bis c. 3 L.R. 23/2004	€ 500 (applicabile solo per casi successivi all'entrata in vigore della L.R. 23/2004 e pertanto dopo il 23-10-2004)
Opere in assenza di CILA	art. 6-bis c. 5 DPR 380/2001; art. 16-bis c. 1, 2 e 4 bis LR 23/2004	€ 1.000 L'importo può essere ridotto a € 516 nei soli casi previsti dall'art. 16-bis comma 4-bis della L.R. 23/2004 (non applicabile per abusi eseguiti prima dell'entrata in vigore di tale legge, e pertanto prima del 23-10-2004), e a € 333 in caso di CILA effettuata spontaneamente durante i lavori (CILA tardiva)
Assenza o totale difformità da Permesso di Costruire (o da SCIA alternativa al permesso di costruire)	art. 17 c. 1 L.R. 23/2004 (doppia conformità) Presentazione di PDC in sanatoria	Doppio del contributo di costruzione (ovvero una volta, in caso di gratuità a norma di legge) calcolato in accordo alla disciplina vigente al momento di presentazione della sanatoria ridotto del 20%, come stabilito dall'art. 17 c. 3-bis lettera a) della L.R. 23/2004 , nel rispetto del minimo di €2.000, previsto dall'art. 17 c. 3 della L.R. 23/2004 (solo in caso di <u>doppia conformità</u>)
Parziali difformità o variazioni essenziali a Permesso di Costruire (o da SCIA alternativa al permesso di costruire)	art. 17 comma 2 lettera a) della L.R. n. 23/2004 Presentazione di PDC in sanatoria	Interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia: Doppio del contributo di costruzione (ovvero una volta, in caso di gratuità a norma di legge) calcolato in accordo alla disciplina vigente al momento di presentazione della sanatoria, nel rispetto del minimo di €2.000, come stabilito dall'art. 17 comma 3 della L.R. 23/2004 nel caso di <u>singola conformità</u> . Nei casi di <u>doppia conformità</u> , il doppio del contributo di costruzione (ovvero una volta, in caso di gratuità a norma di legge) calcolato in accordo alla disciplina vigente al momento di presentazione della sanatoria, ridotto del 20%, come stabilito dall'art. 17 comma 3-bis lettera a) della L.R. 23/2004, mantenendo comunque il minimo pari a €2.000, anch'esso ridotto

		<p>del 20%. Interventi di recupero:</p> <p>Contributo di costruzione (anche in caso di esonero dal contributo di costruzione) calcolato in accordo alla disciplina vigente al momento di presentazione della sanatoria, nel rispetto del minimo di €1.032, come stabilito dall'art. 17 comma 3 lettera b) della L.R. 23/2004 nel caso di <u>singola conformità</u>.</p> <p>Nei casi di <u>doppia conformità</u>, il contributo di costruzione (anche in caso di esonero dal contributo di costruzione), calcolato in accordo alla disciplina vigente al momento di presentazione della sanatoria, ridotto del 20%, come stabilito dall'art. 17 comma 3-bis lettera a) della L.R. 23/2004, mantenendo comunque il minimo pari a €1.032, anch'esso ridotto del 20%.</p> <p>Restanti interventi:</p> <p>Somma da €1.032 a € 10.328 stabilita in relazione al doppio dell'aumento all'aumento del valore venale dell'immobile (AVV)⁽¹⁾, così determinato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In caso di <u>singola conformità</u>, l'oblazione è pari a $2AVV/5$, in misura non inferiore a € 1.032 e non superiore a € 10.328 • In caso di <u>doppia conformità</u>, l'oblazione è pari a $2AVV/10$, in misura non inferiore a € 1.032⁽²⁾, e non superiore a € 5.164 <p>Nel caso in cui le opere in difformità non abbiano comportato un aumento del valore venale dell'immobile, si omette la valutazione di AVV e si applica la sanzione minima di €1.032.</p>
<p>. Assenza, difformità o variazione essenziale dalla SCIA . Parziale difformità o variazione essenziale dalla SCIA alternativa al permesso di costruire</p>	<p>art. 17 comma 2 lettera b) della L.R. n. 23/2004 Presentazione di SCIA in sanatoria</p>	<p>Interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia:</p> <p>Doppio del contributo di costruzione (ovvero una volta, in caso di gratuità a norma di legge) calcolato in accordo alla disciplina vigente al momento di presentazione della</p>

		<p>sanatoria, nel rispetto del minimo di €2.000, come stabilito dall'art. 17 comma 3 della L.R. 23/2004 nel caso di <u>singola conformità</u>.</p> <p>Nei casi di <u>doppia conformità</u>, il doppio del contributo di costruzione (ovvero una volta, in caso di gratuità a norma di legge) calcolato in accordo alla disciplina vigente al momento di presentazione della sanatoria, ridotto del 20%, come stabilito dall'art. 17 comma 3-bis lettera a) della L.R. 23/2004, mantenendo comunque il minimo pari a €2.000, anch'esso ridotto del 20%.</p> <p>Interventi di recupero:</p> <p>Contributo di costruzione (anche in caso di esonero dal contributo di costruzione) calcolato in accordo alla disciplina vigente al momento di presentazione della sanatoria, nel rispetto del minimo di €1.032, come stabilito dall'art. 17 comma 3 lettera b) della L.R. 23/2004 nel caso di <u>singola conformità</u>.</p> <p>Nei casi di <u>doppia conformità</u>, il contributo di costruzione (anche in caso di esonero dal contributo di costruzione), calcolato in accordo alla disciplina vigente al momento di presentazione della sanatoria, ridotto del 20%, come stabilito dall'art. 17 comma 3-bis lettera a) della L.R. 23/2004, mantenendo comunque il minimo pari a €1.032, anch'esso ridotto del 20%.</p> <p>Restanti interventi:</p> <p>Somma da €1.032 a € 10.328 stabilita in relazione al doppio dell'aumento all'aumento del valore venale dell'immobile (AVV)⁽¹⁾, così determinato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In caso di <u>singola conformità</u>, l'oblazione è pari a $2AVV/5$, in misura non inferiore a € 1.032 e non superiore a € 10.328 • In caso di <u>doppia conformità</u>, l'oblazione è pari a $2AVV/10$,
--	--	--

		<p>in misura non inferiore a € 1.032⁽²⁾, e non superiore a € 5.164</p> <p>Nel caso in cui le opere in difformità non abbiano comportato un aumento del valore venale dell'immobile, si omette la valutazione di AVV e si applica la sanzione minima di €1.032.</p>
Varianti in corso d'opera che costituiscono parziali difformità da titoli rilasciati prima della L. 10 del 28/01/77 (entrata in vigore il 30/01/1977).	art. 17-bis L.R. n. 23/2004 (presentazione di SCIA)	Oblazione come da art. 17-commi 3 e 3-bis (vedasi casi precedenti)
SCIA con lavori in corso di esecuzione	art. 18 comma 2 L.R. n.23/2004	€2.000,00

DEFINIZIONI:

Singola conformità: conformità degli abusi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della sanatoria;

Doppia conformità: conformità degli abusi alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della presentazione della sanatoria sia al momento della realizzazione.

In entrambi i casi è dovuta la rispondenza alla normativa edilizia e tecnica vigente al momento della realizzazione.

Interventi di recupero: ai soli fini dell'applicazione degli importi minimi di cui alla L.R. 23/2004 art. 17 comma 3, sono da intendersi tutti gli interventi conservativi sull'esistente, ad eccezione degli interventi comportanti aumento di Carico Urbanistico e delle demolizioni e ricostruzioni.

NOTE:

⁽¹⁾ L'aumento del valore venale dell'immobile (AVV) è determinato in base al Valore di Mercato minimo (VM_{min}) ricavato dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (quote OMI) dell'Agenzia delle Entrate, per un immobile della stessa tipologia, con la stessa ubicazione, ricadente nello stesso ambito, con la stessa destinazione d'uso e con stato conservativo "normale", corretto da un opportuno coefficiente di rettifica (CR) in relazione al tipo di abuso effettuato ed applicato alla Superficie Complessiva (SC) oggetto di intervento, calcolata sulla base delle definizioni tecniche uniformi di cui all'allegato II alla DGR 922/2017 e s.m.i.:

$$AVV = VM_{min} \times CR \times SC \quad [€]$$

Coefficienti di rettifica (CR):

- 0,10 per opere di MS ovvero per opere interne, che abbiano interessato le parti strutturali o i prospetti e non abbiano determinato aumento della superficie calpestabile.
- 0,20 per interventi di RRC, RS o RE, a condizione che non siano avvenuti frazionamenti/accorpamenti di u.i., variazioni di destinazione d'uso, incremento della superficie calpestabile o ricostruzioni.
- 0,40 per interventi di MS, RRC, RS o RE al di fuori dei casi di cui al punto precedente, ma comunque in assenza di cambi uso comportanti aumento di CU e in assenza di ricostruzioni.
- 0,60 per interventi di cambio d'uso con aumento di CU, con o senza opere (utilizzando il VM_{min} relativo all'uso da sanare).
- 0,70 per interventi di RE consistenti nella demolizione e ricostruzione.
- 0,90 per interventi di NC.

Nel caso in cui la banca dati OMI non contemplasse i valori per lo stato conservativo, la tipologia edilizia o la funzione di interesse, si potrà fare riferimento alle tabelle di conversione di cui al capitolo 5.1 dell'Allegato A alla DAL 186/2018.

(2) Al fine di stabilire criteri equi ed univoci per il calcolo delle oblazioni/sanzioni in tutti i casi in cui il loro importo possa essere stabilito dal responsabile del procedimento, viene stabilito che tale importo non possa comunque essere inferiore al valore dell'oblazione prevista nel caso di "abusi minori" (interventi eseguiti in assenza di CILA), corrispondente a € 1.000, e quindi equiparato al minimo nel caso di intervento di recupero sull'esistente, pari a €1.032.

ART. 5 – SEZIONE II - SANZIONI nel caso di ABUSI SOSTANZIALI

Le sanzioni riportate nella presente sezione trovano applicazione nel caso di "Abusi Sostanziali", ossia per interventi realizzati in assenza o difformità dal titolo abilitativo e in contrasto con la disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 9 comma 3 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i, **per i quali non è possibile presentare un accertamento di conformità**, suddivisi in tre tabelle: 1. abusi realizzati prima del 23/10/2004 e quindi assoggettati alla disciplina di cui al DPR 380/2001 e s.m.i., 2. abusi realizzati dopo il 23/10/2004 e quindi assoggettati alla disciplina di cui alla L.R. n. 23/2004 e s.m.i., 3. Abusi su immobili vincolati.

1. ABUSI SOSTANZIALI – PRIMA DEL 23/10/2004 (data di entrata in vigore della L.R. 23/2004)										
Fattispecie	Riferimento normativo	Importo sanzione								
Assenza, totale difformità o variazioni essenziali da PdC, qualora il responsabile dell'abuso non ottemperi all'ingiunzione di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi	Art. 31 comma 4bis del DPR 380/2001	Compresa fra € 2.000 ed € 20.000 in relazione all'aumento del valore venale dell'immobile (AVV) ⁽¹⁾ , fatta salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>AVV</th> <th>SANZIONE ⁽⁴⁾⁽⁵⁾</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Da € 0 a € 5.000</td> <td>€ 2.000</td> </tr> <tr> <td>Da € 5.000 a € 50.000</td> <td>SANZ calcolata in maniera proporzionale fra € 2.000 e € 20.000</td> </tr> <tr> <td>Oltre € 50.000</td> <td>€ 20.000</td> </tr> </tbody> </table>	AVV	SANZIONE ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	Da € 0 a € 5.000	€ 2.000	Da € 5.000 a € 50.000	SANZ calcolata in maniera proporzionale fra € 2.000 e € 20.000	Oltre € 50.000	€ 20.000
		AVV	SANZIONE ⁽⁴⁾⁽⁵⁾							
		Da € 0 a € 5.000	€ 2.000							
Da € 5.000 a € 50.000	SANZ calcolata in maniera proporzionale fra € 2.000 e € 20.000									
Oltre € 50.000	€ 20.000									
Parziale difformità da PdC, qualora la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità	Art. 34 comma 2 del DPR 380/2001	<p><u>Uso residenziale</u>: costo di produzione della parte di opera realizzata in difformità al PdC calcolato ai sensi della L. 392/78 ed <u>in misura tripla</u>.</p> <p><u>Altri usi</u>: valore venale della parte di opera realizzata in difformità⁽⁶⁾ calcolato <u>in misura tripla</u>.</p>								
Assenza o difformità da SCIA, esclusi i casi di RRC e RS su immobili vincolati o tutelati dallo strumento urbanistico	Art. 37 comma 1 del DPR 380/2001	<u>Aumento del valore venale dell'immobile (AVV)⁽¹⁾ calcolato in misura tripla</u> e comunque per un ammontare non inferiore a € 1.032								
Assenza o difformità da SCIA nei casi di RRC o RS su immobili vincolati o tutelati dallo strumento urbanistico	Art. 37 comma 2 e 3 del DPR 380/2001	Compresa fra € 1.032 ⁽²⁾ ed € 10.329 in relazione all'aumento del valore venale dell'immobile (AVV) ⁽¹⁾ , fatta salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, oltre all'eventuale restituzione in pristino, a cura								

		e spese del responsabile dell'abuso	
		AVV	SANZIONE ⁽⁷⁾
		Da € 0 a € 5.000	€ 1.032 ⁽²⁾
		Da € 5.000 a € 50.000	SANZ calcolata in maniera proporzionale fra € 1.032 e € 10.329
		Oltre € 50.000	€ 10.329

NOTE:

(1), (2), (3) vedasi le note del precedente art. 4

(4) In caso di aumento del valore venale dell'immobile superiore a € 5.000 e fino ad un massimo di € 50.000, la sanzione è calcolata in maniera proporzionale fra € 2.000 ed € 20.000 applicando la seguente formula:

$$SANZ = €20.000 - \frac{(€50.000 - AVV)}{2,5} \quad [€]$$

(5) La sanzione è sempre pari al valore minimo di € 2.000 nel caso di opere non quantificabili in termini di superficie (o di volume) e al valore massimo di € 20.000 in caso di abusi eseguiti su aree o edifici di cui all'art. 27 comma 2 del DPR 380/2001, comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato.

(6) Ai fini della quantificazione delle sanzioni pecuniarie connesse al valore venale di opere o di loro parti illecitamente eseguite, si utilizzano le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (quote OMI) dell'agenzia delle entrate, applicando la cifra espressa nel valore minimo e allo stato di conservazione normale, con riferimento alla tipologia e all'ambito urbanistico di interesse. Nel caso in cui la banca dati OMI non contemplasse valori pertinenti, si potrà fare riferimento alle tabelle di conversione di cui al capitolo 5.1 dell'Allegato A alla DAL 186/2018.

(7) In caso di aumento del valore venale dell'immobile superiore a € 5.000 e fino ad un massimo di € 50.000, la sanzione è calcolata in maniera proporzionale fra € 1.032 ed € 10.329 applicando la seguente formula:

$$SANZ = €10.000 - \frac{(€50.000 - AVV)}{5} \quad [€]$$

2. ABUSI SOSTANZIALI – DOPO IL 23/10/2004 (data di entrata in vigore della L.R. 23/2004)		
Fattispecie	Riferimento normativo	Importo sanzione
Interventi di <u>Nuova Costruzione</u> eseguiti in assenza di titolo, in totale difformità dallo stesso o con variazioni essenziali, nel caso di inottemperanza all'ordine di demolizione e messa in pristino	Art. 13 comma 4bis della L.R. 23/2004	Compresa fra € 2.000 ed € 20.000 in relazione all'aumento del valore venale dell'immobile (AVV) ⁽¹⁾ , fatta salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti
		AVV
		Da € 0 a € 5.000
		SANZIONE ⁽⁴⁾⁽⁵⁾
		€ 2.000
		SANZ calcolata in maniera
		Da € 5.000 a € 50.000

Regolamento Sanzioni
Comune di Lagosanto

			proporzionale fra € 2.000 e € 20.000
		Oltre € 50.000	€ 20.000
Interventi di <u>Ristrutturazione Edilizia</u> eseguiti in assenza di titolo, in totale difformità dallo stesso o con variazioni essenziali qualora la demolizione/rimozione dell'abuso non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità	Art. 14 commi 2 e 4 della L.R. 23/2004	<u>Aumento del valore venale dell'immobile (AVV)⁽¹⁾, calcolato in misura tripla</u> oltre al <u>contributo di costruzione</u> calcolato in accordo alla disciplina vigente al momento dell'accertamento dell'abuso	
Interventi di <u>Nuova Costruzione e Ristrutturazione Edilizia</u> eseguiti in parziale difformità dal titolo edilizio qualora la demolizione/rimozione dell'abuso non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità	Art. 15 commi 2 e 3 della LR 23/2004	<u>Aumento del valore venale dell'immobile (AVV)⁽¹⁾, calcolato in misura tripla</u> e comunque per un ammontare non inferiore a € 1.000 oltre al <u>contributo di costruzione</u> calcolato in accordo alla disciplina vigente al momento dell'accertamento dell'abuso se dovuto, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 15/2013 e s.m.i.	
<u>Altri interventi</u> eseguiti in assenza o difformità da SCIA, qualora non si provveda alla rimozione e messa in pristino delle opere	Art. 16 della LR 23/2004	<u>Aumento del valore venale dell'immobile (AVV)⁽¹⁾, calcolato in misura tripla</u> e comunque per un ammontare non inferiore a € 1.000 oltre al <u>contributo di costruzione</u> calcolato in accordo alla disciplina vigente al momento dell'accertamento dell'abuso se dovuto, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 15/2013 e s.m.i. <ul style="list-style-type: none"> • Se le opere abusivamente realizzate non hanno comportato aumento di SU, trasformazione di SA in SU, alterazione della sagoma e dei prospetti, mutamento d'uso urbanisticamente rilevante con aumento di CU, se risultano conformi alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina edilizia e se sono state ultimate da oltre 10 anni, la sanzione è ridotta a € 516. 	
<u>Interventi soggetti a CILA</u> ai sensi dell'art. 7 comma 5 della L.R. 15/2013	Art. 16-bis comma 4 e 4bis della L.R. 23/2004	<u>Aumento del valore venale dell'immobile (AVV)⁽¹⁾ calcolato in misura doppia</u> e comunque per un ammontare <u>non inferiore a € 1.000</u> <ul style="list-style-type: none"> • Se le opere abusivamente realizzate non hanno comportato aumento di SU, trasformazione 	

		di SA in SU, alterazione della sagoma e dei prospetti, mutamento d'uso urbanisticamente rilevante con aumento di CU, se risultano conformi alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina edilizia e se sono state ultimate da oltre 10 anni, la sanzione è ridotta a € 516.
--	--	---

3. ABUSI ESEGUITI SU IMMOBILI VINCOLATI (Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.) - IMMOBILI TUTELATI DAGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI - BENI PAESAGGISTICI (Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.)

Fattispecie	Riferimento normativo	Importo sanzione
Interventi realizzati in assenza di titolo su beni vincolati dalla Parte Seconda del D.Lgs 42/2004 – beni culturali	Art. 10 comma 1 della L.R. 23/2004 (da €2.000 a €20.000)	<ul style="list-style-type: none"> • interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia: € 20.000 se non conforme agli strumenti urbanistici, € 10.000 se conforme agli strumenti urbanistici; • intervento di demolizione ingiustificata di parti di edificio o dell'intero immobile: € 2.000 per demolizioni parziali; € 20.000 per demolizioni totali; • altri interventi: € 3.000 per ogni unità immobiliare fino ad un massimo di €20.000.
Interventi realizzati in assenza di titolo su beni tutelati dagli strumenti urbanistici (tutela di Piano) previo parere della CQAP	Art. 10 comma 2 della LR 23/2004 (da €2.000 a €20.000)	<ul style="list-style-type: none"> • interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia: € 10.000 se non conforme agli strumenti urbanistici, € 5.000 se conforme agli strumenti urbanistici; • intervento di demolizione ingiustificata di parti di edificio o dell'intero immobile: € 2.000 per demolizioni parziali; € 20.000 per demolizioni totali; • altri interventi: € 3.000 per ogni unità immobiliare fino ad un massimo di €20.000. <p>Qualora si accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della restituzione in</p>

		<p>pristino, a causa della compromissione del bene tutelato, alla sanzione di cui sopra, va sommata una sanzione pari al <u>triplo dell'aumento del valore venale (AVV)⁽¹⁾</u> dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive.</p>
<p>Interventi realizzati in assenza di titolo su beni vincolati dalla Parte Terza del D.Lgs 42/2004 – beni ambientali previo parere della CQAP</p>	<p>Art. 10 comma 3 della LR 23/2004 (da €2.000 a €20.000)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • interventi di manutenzione straordinaria € 2.500 per ogni unità immobiliare fino ad un massimo di €20.000; • interventi di restauro e risanamento conservativo: € 5.000 per ogni unità immobiliare fino ad un massimo di €20.000; • intervento di demolizione ingiustificata di parti di edificio o dell'intero immobile: € 2.000 per demolizioni parziali € 20.000 per demolizioni totali; • interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia: € 20.000 se non conforme agli strumenti urbanistici, € 10.000 se conforme agli strumenti urbanistici; • interventi di sopraelevazione (aumento di altezza del fabbricato o della gronda anche in arretrato rispetto il filo esterno dell'edificio) € 2.000 fino a 20 cm € 5.000 da 21 a 50 cm € 10.000 da 51 a 100 cm € 20.000 oltre 100 cm

**ART. 6 – SEZIONE III - SANZIONI nel caso di ABUSI ESEGUITI SU BENI PAESAGGISTICI –
ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA**

Nel caso di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004, in ragione dell'autonoma valenza del procedimento paesaggistico ambientale, indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale e/o amministrativa per violazioni edilizio-urbanistica, si applica la sanzione prevista ai sensi dei commi 4 e 5 del citato articolo, da calcolarsi secondo le modalità di seguito riportate.

L'art. 167 comma 5 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i prevede che: "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."

Si considerano le seguenti modalità di calcolo della sanzione, a seconda dei casi:

CASI	SANZIONE da applicare
Compatibilità paesaggistica accertata con parere favorevole della CQAP (opere ritenute compatibili con la tutela del vincolo paesaggistico ambientale)	Profitto conseguito mediante la trasgressione (S)
Compatibilità paesaggistica accertata con parere favorevole con o senza prescrizioni richieste dalla CQAP (pur realizzando un danno ambientale, questo non è valutato di tale rilevanza da prevedere la demolizione o comunque realizzato da tanto tempo che può essere ritenuto integrato nel contesto)	Danno ambientale conseguito mediante trasgressione (Da)
Abuso incompatibile con il vincolo paesaggistico, ma non ripristinabile in quanto, sulla base di apposita perizia tecnica giurata, venga accertato che l'eliminazione delle opere abusivamente realizzate potrebbe arrecare pregiudizio alla parte legittima dell'immobile o potrebbe comportare un danno maggiore all'ambiente rispetto al mantenimento in essere dell'abuso medesimo	Doppio del Danno ambientale conseguito mediante trasgressione (2xDa)
Compatibilità paesaggistica non accertata (abuso incompatibile con il vincolo paesaggistico)	Sanzione demolitoria di cui all'art. 167 comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004
In ogni caso la sanzione non potrà mai essere inferiore a €2.000	

METODO di CALCOLO per il PROFITTO conseguito mediante la trasgressione (S)

- Interventi di nuova costruzione e ampliamento: il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita solamente alle dimensioni dell'opera abusiva o alla superficie della porzione dell'immobile eseguita o modificata abusivamente e non a quella complessiva dell'immobile, è determinato attraverso una stima sintetica del plus-valore dell'intervento realizzato abusivamente, realizzata con l'utilizzo di valori di mercato, desunti in relazione a caratteristiche intrinseche dell'oggetto, la stima è mediata dalla vetustà dell'opera stessa e depurata dal costo di produzione.

$$S = P_v \times T_e \times S_r \times V_a \times ISTAT$$

con: **Pv** - Plus-valore dell'intervento abusivo
Te - Coefficiente relativo alla tipologia dell'edificio
Sr - Superficie di riferimento
Va - Vetustà dell'opera abusiva
ISTAT - coefficiente correttivo in base all'indice ISTAT (stessa variazione annuale utilizzata per l'adeguamento del costo di costruzione dei nuovi edifici).

● Il **Pv** è un valore specifico unitario al metro quadrato e rappresenta la differenza tra il valore venale di mercato dell'intervento realizzato abusivamente ed il costo di produzione o costruzione dello stesso. Esso è riferito all'opera o alla parte di opera strettamente interessata dall'intervento abusivo ed è desunto, quando possibile, dai valori di riferimento dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio ovvero dai listini prezzi della Camera di Commercio di Ferrara, considerando un utile netto finale del 20%.

Per i casi più frequenti di interventi abusivi si considerano i seguenti valori del Pv:

Pertinenze: Box € 70/mq
Tettoie e posto auto coperto € 60/mq
Altro € 60/mq

Recinzioni: Prevalentemente in muratura o prefabbricate € 40/m fino a 50 m
+ € 20/m (oltre i 50 m)
Altre tipologie: €15/m fino a 50 m
+ €10/m (oltre i 50 m)

Superfici esterne: Vialetti, marciapiedi, aie e simili € 20/mq
Logge, balconi, terrazzi € 140/mq

Modifiche di prospetto: Pensiline € 40/mq di proiezione
Porte, finestre, vetrate e simili € 60/mq
Paramento faccia a vista o in pietra € 20/mq
Paramento in intonaco € 5/mq
Tinteggiature € 5/mq

Modifica alla copertura Manti di copertura € 10/mq

Immobili residenziali (anche rurali) € 150/mq

Immobili commerciali € 200/mq

Immobili produttivi € 80/mq

Attrezzature rurali in genere € 80/mq

Immobili direzionali, studi professionali, attività di servizio € 240/mq

Immobili turistici/alberghieri, pubblici esercizi € 200/mq

● Il coefficiente relativo alla tipologia dell'edificio (**Te**) è un coefficiente di perequazione del valore dell'indennità pecuniaria, rispetto alla densità edilizia, riferito al numero di unità immobiliari dell'intero edificio principale.

- Edifici unifamiliari e bifamiliari 1,50
- Edifici fino a 5 unità immobiliari 1,20
- Condominio fino a 10 unità immobiliari 1,00
- Condominio con oltre 10 unità immobiliari 0,90
- Nel caso di fabbricati non residenziali il valore di Te è assunto uguale a 1.

● Per quanto riguarda la superficie di riferimento (**Sr**) si deve tenere conto che gli interventi comportanti soli incrementi di volume devono essere ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per un'altezza virtuale di m. 3,00 per l'edilizia residenziale (anche rurale), commerciale, direzionale, turistica e di m. 5,00 per l'edilizia produttiva e per le attrezzature rurali in genere.

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

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

2. Per calcolare l'indennità pecuniaria in assenza di danno ambientale per interventi diversi da nuova costruzione e ampliamento (in assenza di aumento di superficie e/o volume) si ritiene di procedere applicando dei valori forfettari del profitto:

Interventi di manutenzione straordinaria e opere non valutabili in termini di superficie e di volume (es. opere di urbanizzazione, aree di parcheggio e sosta autoveicoli, depositi di materiali a cielo aperto e simili)	
Valore forfettario di S per edifici di valore storico testimoniale	€ 1.500
Valore forfettario di S per gli altri edifici	€ 1.000
Interventi di restauro e risanamento conservativo	
Valore forfettario di S per edifici di valore storico testimoniale	€ 2.500
Valore forfettario di S per gli altri edifici	€ 2.000
Interventi di ristrutturazione edilizia	
Valore forfettario di S per edifici di valore storico testimoniale	€ 3.000
Valore forfettario di S per gli altri edifici	€ 2.500
Interventi di demolizione	
Valore forfettario di S per edifici di valore storico testimoniale	€ 10.000
Valore forfettario di S per gli altri edifici	€ 1.000

Il valore forfettario indicato nella presente tabella si applica a singola unità immobiliare o ad edificio (es. in ambito agricolo o produttivo) interessato dall'accertamento di compatibilità paesaggistica.

METODO di CALCOLO per il DANNO AMBIENTALE conseguito mediante la trasgressione (Da)

Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al danno ambientale (**Da**) è determinato dal valore del maggior profitto (S), come sopra definito, maggiorato con i parametri sotto riportati, in relazione alla zona di intervento, come sintetizzato dalla seguente formula:

$$Da = S \times Cdm$$

in cui: **S** - valore del maggior profitto

Cdm - coefficiente di maggiorazione per il calcolo del danno ambientale

Cdm = 0,80 in zona consolidata e produttiva

Cdm = 1, 10 in zona agricola

Eventuali altre opere non esplicitate nei punti precedenti, saranno di volta in volta assimilate comunque ad uno di essi per analogia. Qualora l'assimilazione non sia in alcun modo possibile si procederà alla determinazione del maggior valore tra danno arrecato e profitto conseguito, sulla base di specifici computi metrici ed analisi di mercato, riferiti sia al danno arrecato che al

profitto conseguito, a cura del Responsabile del procedimento. **In ogni caso la sanzione non potrà mai essere inferiore a €2.000.**

PROCEDIMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA ai sensi dell'art. 36-bis del DPR n. 380/2001 come modificato dal D.L. n. 69/2024 convertito con modificazioni dalla L. n. 105/2024, recepito dalla Regione Emilia Romagna con l'art. 17-ter della L.R. n. 23/2004 e s.m.i., come modificato dalla L.R. n. 05/2025 e **dalla L.R. n. 11/2025**

E' ammessa la possibilità di procedere alla regolarizzazione *"anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati"*, attraverso una **verifica della compatibilità paesaggistica** delle opere realizzate seguendo il procedimento stabilito dall'art. 36-bis del DPR 380/2001 e s.m.i e dall'art. 17-ter della L.R. n. 23/2004 e s.m.i.

Sanzione (art. 36-bis comma 5-bis DPR 380/2001, art. 17- ter comma 3 L.R. n. 23/2004 e s.m.i): Qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica si applica una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al **maggiore importo tra il danno arrecato (Da) e il profitto conseguito mediante la trasgressione (S).**

In caso di rigetto della domanda si applica la **sanzione demolitoria** di cui all'articolo 167, comma 1, D.lgs. 42/2004.

In ogni caso la sanzione non potrà mai essere inferiore a €2.000.