



**COMUNE DI OSIMO**  
Dipartimento del Territorio  
Piazza del Comune, n° 1 - 60027 OSIMO (AN)  
071/7249280 – 071/7249306  
[m.vecchietti@comune.osimo.an.it](mailto:m.vecchietti@comune.osimo.an.it)

**OGGETTO: MODIFICA E INTEGRAZIONE DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER I CRITERI E LE MODALITÀ DI CALCOLO DELL'INDENNITÀ RISARCITORIA – RECEPIIMENTO DELL'ART. 36-BIS DEL D.P.R. 380/2001**

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

Il Comune di Osimo con Atto di Consiglio Comunale n° 28 del 26/06/2013 ha approvato il “REGOLAMENTO SUI CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLA INDENNITA' RISARCITORIA AI SENSI DELL'ART.167 DEL D.LGS. 42/2004 E SS.MM.II.”

A seguito di modifiche normative intercorse nella materia di autorizzazione paesaggistica e di compatibilità paesaggistica, nonché di pronunciamenti dell'ufficio legislativo del Ministero, risulta opportuno aggiornare il regolamento in vigore, al fine di estenderne il suo campo di applicazione anche alle sopravvenute fattispecie introdotte dal legislatore e garantire la sua corretta applicazione da parte degli uffici.

In particolare, con l'entrata in vigore del c.d. decreto “Salva Casa” introdotto con D.L. 29 maggio 2024 n. 69, convertito con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105, sono state apportate alcune importanti modifiche alla disciplina della compatibilità paesaggistica precedentemente regolata esclusivamente dal D. Lgs. 42/2004.

Il regolamento, nella sua formulazione vigente, non disciplina attualmente la sanzione prevista dall'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., introdotto nell'ordinamento statale in epoca successiva dal D.L. 29 maggio 2024 n. 69, convertito con modificazioni dalla L. 24 luglio 2024 n. 105 (c.d. “Salva Casa”).

Si rende pertanto necessario procedere alla modifica e integrazione del regolamento comunale, al fine di recepire espressamente la nuova disciplina normativa, definire criteri omogenei e predeterminati per il calcolo della sanzione nei procedimenti di cui all'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, garantire uniformità, trasparenza e certezza dell'azione amministrativa.

**Contenuto e natura delle modifiche regolamentari**

Le modifiche proposte al regolamento – evidenziate nel testo con carattere rosso e barrato – riguardano in particolare:

- l'estensione dell'ambito di applicazione del regolamento anche ai procedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001;
- l'introduzione di specifiche disposizioni regolamentari dedicate a tali procedimenti, in coerenza con la normativa statale sopravvenuta;
- il coordinamento del testo regolamentare con il quadro normativo vigente, senza alterare l'impianto generale dei criteri di determinazione della sanzione.

Le modifiche hanno pertanto natura integrativa e di adeguamento normativo, e non comportano una revisione sostanziale dei criteri già adottati dall'Ente in materia di indennità risarcitoria.

In particolar modo con il c.d. decreto “Salva Casa” è stato modificato il D.P.R. 380/2001 mediante l'introduzione dell'art. 36-bis *“Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali”* il quale al comma 4 prevede:



**COMUNE DI OSIMO**  
Dipartimento del Territorio  
Piazza del Comune, n° 1 - 60027 OSIMO (AN)  
☎ 071/7249280 – ☎ 071/7249306  
✉ [m.vecchietti@comune.osimo.an.it](mailto:m.vecchietti@comune.osimo.an.it)

*“Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o diffornità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati.*

*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. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente.*

*Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.”*

Il comma 5-bis stabilisce inoltre che:

*“Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.”*

Poiché la sanzione indicata dal co. 5-bis dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. risulta analoga a quella stabilita dall'art. 167 del D.lgs. 42/2004 si ritiene opportuno estendere anche a tale fattispecie le modalità di calcolo indicate dal regolamento agli articoli 5, 6 e 7.

A tal fine vengono integrati gli articoli 1, 2, 4, 5 ed 8 del regolamento vigente.

Un'ulteriore novità introdotta dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 è contenuta nell'art. 3 co. 4-bis che stabilisce che:

*“le disposizioni dei commi 4, 5, 5-bis e 6 dell'articolo 36-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, introdotto dall'articolo 1 del presente decreto, si applicano anche agli interventi realizzati entro l'11 maggio 2006 per i quali il titolo che ne ha previsto la realizzazione è stato rilasciato dagli enti locali senza previo accertamento della compatibilità paesaggistica.*

*La disposizione del primo periodo del presente comma non si applica agli interventi per i quali è stato conseguito un titolo abilitativo in sanatoria, a qualsiasi titolo rilasciato o assentito”.*

Per tale particolare casistica che risulta presente nel territorio comunale, si è ritenuto di inserire uno nuovo articolo 7-bis che contiene un criterio di calcolo della sanzione alternativo a quello contenuto negli artt. 6 e 7 del regolamento in virtù della specificità della fattispecie.

Il criterio individuato tiene conto contemporaneamente dell'impatto sull'area sottoposta a vincolo dell'edificio o manufatto oggetto di accertamento di compatibilità e del legitimo affidamento del privato che ha costruito in forza di un regolare titolo edilizio rilasciato dal comune (spesso risalente nel tempo) in assenza però di valutazione paesaggistica ed a cui è spesso seguito il rilascio dell'agibilità con sopralluogo.

#### **Criterio di commisurazione della sanzione**

Nello specifico il criterio adottato per l'applicazione della sanzione da corrispondere è commisurato alla volumetria dell'edificio fuori terra valutata “vuoto per pieno” (comprensiva di vani tecnici, volumi accessori, sottotetti, ecc) con esclusione dei soli volumi completamente interrati, secondo la gradazione riportata nella seguente tabella:



Dimensione manufatto (mc vuoto per pieno)	Importo Sanzione
Fino a 500 mc	1000 €
Da 501 a 1000 mc	2000 €
Da 1001 a 5000 mc	3000 €
Oltre 5000 mc	5000 €

Gli importi minimi e massimo sono stati graduati in analogia alle sanzioni ordinariamente previste nel D.P.R. 380/2001 anche in relazione all'art. 5 della Legge Regione Marche 14/1986.

Si reputano tali importi equi e già comprensivi della eventuale comparazione fra profitto e danno, i quali pertanto non dovranno essere calcolati.

Si specifica inoltre che qualora nel manufatto oggetto di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 perché privo ab origine dell'autorizzazione paesaggistica ma in possesso di regolare titolo autorizzativo rilasciato dal comune (art. 3 co. 4-bis della legge 24 luglio 2024, n. 105) vi siano anche difformità da sanare, la sanzione sopra indicata sarà da considerarsi aggiuntiva a quella calcolata ai sensi degli artt. 5, 6 e 7 del regolamento.

Si è inoltre ritenuto di inserire nel nuovo articolo 7bis una specifica riguardante i procedimenti di accertamento della compatibilità paesaggistica per interventi eseguiti prima dell'apposizione del vincolo per i quali non trovano applicazione le sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'art. 167 del D.Lgs 42/2004 e pertanto anche dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, come chiarito in specifici parere dell'ufficio legislativo del Mibact ora MIT, dell'Avvocatura dello Stato e in specifica sentenza della Corte Costituzionale (pareri dell'ufficio legislativo Mibact - Mic del 20 aprile 2017 prot. 12633, 05 maggio 2016 prot. 13373 e 30 maggio 2016 prot. 16391, 27 aprile 2016 n 12385, prot. 32092 del 21/12/2023, parere Avvocatura dello Stato dell'08-01-2024, sentenza Corte Costituzionale 75/2022).

Inoltre l'art. 6 del regolamento vigente **prevede espressamente l'aggiornamento automatico degli importi**, demandando agli uffici l'attualizzazione dei valori nel tempo, ed in applicazione di tale disposizione, **l'Ufficio ha da sempre applicato importi aggiornati**, coerenti con l'evoluzione normativa e con i criteri stabiliti dal regolamento stesso;

Nell'ambito dell'adeguamento regolamentare, si è provveduto al mero aggiornamento dell'importo minimo delle sanzioni contenute nell'art. 6, applicando l'incremento fisso annuo del 3% a partire dal 1° gennaio 2015, come previsto dal regolamento vigente.

Quindi l'importo oggi riportato nel testo regolamentare non costituisce l'introduzione di un nuovo aumento tariffario, ma rappresenta l'adeguamento formale del valore indicato, al fine di renderlo coerente con l'importo effettivamente già applicato in via amministrativa.

L'aggiornamento dell'importo ha quindi carattere meramente ricognitivo e dichiarativo, ed è finalizzato a:

- evitare discrasie tra testo regolamentare e prassi applicativa;
- garantire chiarezza e trasparenza nei confronti dei destinatari dei procedimenti;
- rafforzare la legittimità e la motivazione degli atti sanzionatori.

Una ulteriore modifica che si è ritenuto di apportare al regolamento per adeguarlo all'attuale regime normativo riguarda l'esplicitazione dei casi di esclusione contenuti nell'art. 3.

Infatti a seguito dell'entrata in vigore del D.P.R. 31/2017 non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi e le opere rientranti nell'allegato "A" del D.P.R. 31/2017 e quelle di cui all'art. 4 del medesimo D.P.R.



**COMUNE DI OSIMO**  
Dipartimento del Territorio  
Piazza del Comune, n° 1 - 60027 OSIMO (AN)  
☎ 071/7249280 – ☎ 071/7249306  
✉ [m.vecchietti@comune.osimo.an.it](mailto:m.vecchietti@comune.osimo.an.it)

Pertanto gli interventi non soggetti ad autorizzazione paesaggistica - ai sensi dell'art. 149 del Codice e dell'Allegato A del D.P.R. 31/2017 - pur eseguiti in aree o su immobili soggetti a tutela, non costituiscono violazioni paesaggistiche come tali non sono passibili di sanzione ex artt. 167 e 181 del D.Lgs 42/2004. Nell'ambito dei procedimenti di sanatoria edilizia relativi a tali interventi per essi non è richiesto il previo accertamento di compatibilità paesaggistica.

Il Funzionario tecnico

*Ing. Andrea Vissani*

L'istruttore tecnico

*Geom. Dario Santagiustina*

L'istruttore tecnico

*Arch. Maria Maddalena Di Lorenzo*

Il Dirigente del Dipartimento

*Arch. Manuela Vecchietti*

*(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii)*



**COMUNE DI OSIMO**  
Dipartimento del Territorio  
Piazza del Comune, n° 1 - 60027 OSIMO (AN)  
☎ 071/7249280 – ☎ 071/7249306  
✉ [m.vecchietti@comune.osimo.an.it](mailto:m.vecchietti@comune.osimo.an.it)

<b>REGOLAMENTO</b>	<b>REGOLAMENTO</b>
CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLA INDENNITA' RISARCITORIA AI SENSI DELL'ART. 167 DEL D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.	CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLA INDENNITA' RISARCITORIA AI SENSI DELL'ART. 167 DEL D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. <b>E AI SENSI DELL'ART. 36-BIS DEL D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.</b>
<b>ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO</b>	<b>ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO</b>
<p>Il presente regolamento ha per oggetto l'applicazione della sanzione ambientale (c.d. indennità risarcitoria) di cui all'art. 167 del Decreto Legislativo n. 42/2004 come modificato dall'art. 1 comma 36 della L. 308/2004 e dal D.lgs 157 del 24/3/06 a protezione delle bellezze naturali, per opere abusive nelle aree sottoposte alle disposizioni di cui alla parte III° del D.Lgs. n. 42 del 24/2/04 realizzate senza la prescritta autorizzazione o in difformità ad essa (art. 146 D.lgs. 42 cit.): indennità corrispondente al pagamento di una sanzione equivalente alla maggiore somma tra il danno ambientale arrecato ed il profitto conseguito con la commessa trasgressione.</p>	<p>Il presente regolamento ha per oggetto l'applicazione della sanzione ambientale (c.d. indennità risarcitoria) di cui all'art. 167 del Decreto Legislativo n. 42/2004 come modificato dall'art. 1 comma 36 della L. 308/2004 e dal D.lgs 157 del 24/3/06 a protezione delle bellezze naturali, per opere abusive nelle aree sottoposte alle disposizioni di cui alla parte III° del D.Lgs. n. 42 del 24/2/04 realizzate senza la prescritta autorizzazione o in difformità ad essa (art. 146 D.lgs. 42 cit.): indennità corrispondente al pagamento di una sanzione equivalente alla maggiore somma tra il danno ambientale arrecato ed il profitto conseguito con la commessa trasgressione.</p> <p>A seguito delle modifiche introdotte dal c.d. "Salva Casa" (D.L. 29 maggio 2024 n. 69, convertito con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105), il presente regolamento disciplina altresì la sanzione prevista dall'art. 36-bis co. 5-bis del D.P.R. 380/01 che prevede in maniera analoga al D.Lgs 42/04 l'applicazione di una sanzione equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.</p>



ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE	ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE
<p>L'indennità si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte alle disposizioni del D.Lgs. n. 42/04 di cui sia stata accertata la compatibilità sostanziale con il vincolo in difetto di danno rilevante o pregiudizio ambientale.</p> <p>La sanzione, in ragione dell'autonoma valenza del procedimento paesaggistico ambientale rispetto a quello edilizio in senso stretto, è applicata indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale od amministrativa per violazione edilizio – urbanistica, qualora non si debba procedere a demolizione delle opere stesse.</p> <p>I criteri individuati sono applicabili a tutti i casi in cui la legge prevede il versamento dell'indennità risarcitoria, sia nell'ambito del procedimento sanzionatorio ordinario (illeciti edilizi perseguiti secondo le disposizioni del D.P.R. 380/01 e della L.R. 34/92), sia nell'ambito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi della L. 308/04 art. 1, comma 37 (c.d. condono ambientale speciale) e comma 36 (regime ordinario, recepito nei nuovi artt. 167 e 181 D.Lgs. 42 cit.).</p>	<p>L'indennità si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte alle disposizioni del D.Lgs. n. 42/04 di cui sia stata accertata la compatibilità sostanziale con il vincolo in difetto di danno rilevante o pregiudizio ambientale.</p> <p>La sanzione, in ragione dell'autonoma valenza del procedimento paesaggistico ambientale rispetto a quello edilizio in senso stretto, è applicata indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale od amministrativa per violazione edilizio – urbanistica, qualora non si debba procedere a demolizione delle opere stesse.</p> <p>I criteri individuati sono applicabili a tutti i casi in cui la legge prevede il versamento dell'indennità risarcitoria, sia nell'ambito del procedimento sanzionatorio ordinario (illeciti edilizi perseguiti secondo le disposizioni del D.P.R. 380/01 e della L.R. 34/92), sia nell'ambito dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi della L. 308/04 art. 1, comma 37 (c.d. condono ambientale speciale) e comma 36 (regime ordinario, recepito nei nuovi artt. 167 e 181 D.Lgs. 42 cit.).</p> <p><b>I criteri individuati dal presente regolamento si applicano anche ai procedimenti di compatibilità paesaggistica presentati ai sensi dell'art. 36-bis comma 4 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.</b></p>
ART. 3 - CASI DI ESCLUSIONE	ART. 3 - CASI DI ESCLUSIONE
<p>Non si applica la sanzione ambientale alle opere realizzate in immobili/aree gravati da vincolo paesaggistico ma non soggetto al regime dell'autorizzazione ambientale, come definite dall'art. 149 D.lgs 42/04, e più precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non comportino alterazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici;</li></ul>	<p>Non si applica la sanzione ambientale alle opere realizzate in immobili/aree gravati da vincolo paesaggistico ma non soggetto al regime dell'autorizzazione ambientale, come definite dall'art. 149 D.lgs 42/04, e più precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>d) per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non comportino alterazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici;</li></ul>



<p>b) per interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro - silvo - pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;</p> <p>c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia. In relazione agli interventi di cui alla lettera a), trattandosi di opere interne prive di effettiva vis lesiva, si può intendere compresa nella ratio della citata disposizione anche un intervento di ristrutturazione edilizia, purché non riguardante l'esterno (es. prospetti), dell'edificio stesso(cfr. anche il parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali PG. 94417/06 del 23/10/06).</p> <p>Sono inoltre escluse le opere abusive soggette a provvedimento sanzionatorio di ripristino ai sensi della vigente normativa (D.P.R. 380/01 e L. R. 23/04).</p>	<p>e) per interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro - silvo - pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;</p> <p>f) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia. In relazione agli interventi di cui alla lettera a), trattandosi di opere interne prive di effettiva vis lesiva, si può intendere compresa nella ratio della citata disposizione anche un intervento di ristrutturazione edilizia, purché non riguardante l'esterno (es. prospetti), dell'edificio stesso(cfr. anche il parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali PG. 94417/06 del 23/10/06).</p> <p>Sono inoltre escluse le opere abusive soggette a provvedimento sanzionatorio di ripristino ai sensi della vigente normativa (D.P.R. 380/01 e L. R. 23/04).</p> <p>Sono ulteriormente esclusi dall'applicazione della sanzione ambientale gli interventi e le opere che non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica perché rientranti nell'allegato "A" del D.P.R. 31/17 e quelli di cui all'art. 4 del medesimo D.P.R..</p>
<p><b>ART. 4 - COMPETENZE</b></p> <p>Tutte le posizioni, soggette al D.Lgs. n. 42/04 sia in ambito sanzionatorio ordinario che di sanatoria (accertamento di conformità edilizio-urbanistica, condono edilizio), ovvero di accertamento di compatibilità paesaggistica, come sopra, sono sottoposte alla valutazione del competente RUP comunale il quale, in base all'art. 3 della legge regionale Marche n. 34/08</p>	<p><b>ART. 4 - COMPETENZE</b></p> <p>Tutte le posizioni, soggette al D.Lgs. n. 42/04 sia in ambito sanzionatorio ordinario che di sanatoria (accertamento di conformità edilizio-urbanistica, condono edilizio), ovvero di accertamento di compatibilità paesaggistica, come sopra, sono sottoposte alla valutazione del competente <b>responsabile del procedimento</b> comunale <b>individuato con specifico atto in virtù</b></p>



nonché all'art. 167 del D.lgs 42/2004, esprimerà o meno l'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi, previo parere vincolante della Soprintendenza, in ordine agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro corretto inserimento nel contesto urbano ed ambientale, sulla compatibilità dell'opera abusiva con il vincolo ambientale, in relazione agli specifici valori ambientali tutelati dal vincolo che grava sull'area o sull'immobile.

delle funzioni espletate dal comune di Osimo in materia paesaggistica (in quanto comune ricompreso nell'elenco di cui alla D.G.R. 1101 del 29/06/2009) il quale, in base all'art. 167 del D.lgs 42/2004, esprimerà o meno l'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi, previo parere vincolante della Soprintendenza, in ordine agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie ed al loro corretto inserimento nel contesto urbano ed ambientale, sulla compatibilità dell'opera abusiva con il vincolo ambientale, in relazione agli specifici valori ambientali tutelati dal vincolo che grava sull'area o sull'immobile.

Risulta inoltre di competenza del responsabile del procedimento comunale sopra indicato, l'espressione o meno dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi relativi ai procedimenti di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 36-bis co. 4 del D.P.R. 380/01 previo parere vincolante della Soprintendenza, come chiarito dalla D.G.R. 1783 del 01/12/2025.

#### **ART. 5 - DETERMINAZIONE IMPORTO INDENNITA'**

Ai sensi dell'articolo 167 del D.Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii. è disposto che la sanzione pecuniaria in questione è equivalente "al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. La somma è determinata previa perizia di stima".

La stima viene predisposta dagli uffici comunali sulla base delle presenti norme regolamentari. Si escludono espressamente da questa metodologia di calcolo e quindi dal presente regolamento i computi operati nell'ambito del rilascio della concessione in sanatoria ai sensi delle L. 47/85 e L. 724/94 per i quali si faceva specifico riferimento ai criteri appositamente dettati dal D.M. del 26/09/97 (cfr. art. 2 co. 46 L. 662/96 in modifica a L. 724/94 art. 39. Gli stessi criteri individuati dal D.M. succitato si ritengono applicabili anche nell'ambito dell'ultimo condono edilizio ex L. 326/03.

#### **ART. 5 - DETERMINAZIONE IMPORTO INDENNITA'**

Ai sensi dell'articolo 167 del D.Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii. è disposto che la sanzione pecuniaria in questione è equivalente "al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. La somma è determinata previa perizia di stima".

La stima viene predisposta e asseverata a firma del tecnico di parte nominato dal responsabile dell'abuso e verificata dal responsabile del procedimento comunale sulla base delle presenti norme regolamentari.

Si escludono espressamente da questa metodologia di calcolo e quindi dal presente regolamento i computi operati nell'ambito del rilascio della concessione in sanatoria ai sensi delle L. 47/85 e L. 724/94 per i quali si faceva specifico riferimento ai criteri appositamente dettati dal D.M. del 26/09/97 (cfr. art. 2 co. 46 L. 662/96 in modifica a L. 724/94 art. 39. Gli



	<p>stessi criteri individuati dal D.M. succitato si ritengono applicabili anche nell'ambito dell'ultimo condono edilizio ex L. 326/03.</p> <p><b>Analoga modalità di applicazione della sanzione pecuniaria trova applicazione ai procedimenti di compatibilità paesaggistica presentati ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/01 che al co. 5-bis stabilisce che “qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione”.</b></p>
<p><b>ART. 6 - CALCOLO DEL PROFITTO</b></p> <p><b>A) OPERE COMPORTANTI INCREMENTI DI SUPERFICIE E/O VOLUME</b></p> <p>Il calcolo del profitto è determinato attraverso una percentuale fissa stabilita nel 20% dei valori venali medi di mercato del bene oggetto di abuso edilizio, percentuale ritenuta congrua in quanto corrispondente ad un verosimile utile di impresa su una attività edilizia ordinaria.</p> <p>Il valore di riferimento a metro quadro da utilizzare per il calcolo dell'indennità pecuniaria è dato dalla media dei valori max. e min. riportati nelle Tabelle dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio visionabili sul sito <a href="http://www.agenziaedelterritorio.it">www.agenziaedelterritorio.it</a>.</p> <p>Le tabelle da applicarsi corrispondono a quelle pubblicate al momento della presentazione dell'istanza di parte o dell'accertamento di illecito.</p> <p>Gli interventi comportanti soli incrementi di volume sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per un'altezza virtuale di ml. 3,05 per l'edilizia residenziale, commerciale, direzionale, turistica e residenziale rurale e di ml. 5,00 per l'edilizia produttiva e per le attrezzature rurali in genere.</p> <p>L'importo minimo della sanzione sarà comunque di € 2.000.</p>	<p><b>ART. 6 - CALCOLO DEL PROFITTO</b></p> <p><b>A)OPERE COMPORTANTI INCREMENTI DI SUPERFICIE E/O VOLUME</b></p> <p>Il calcolo del profitto è determinato attraverso una percentuale fissa stabilita nel 20% dei valori venali medi di mercato del bene oggetto di abuso edilizio, percentuale ritenuta congrua in quanto corrispondente ad un verosimile utile di impresa su una attività edilizia ordinaria.</p> <p>Il valore di riferimento a metro quadro da utilizzare per il calcolo dell'indennità pecuniaria è dato dalla media dei valori max. e min. riportati nelle Tabelle dell'Osservatorio del mercato immobiliare visionabili sul sito dell'Agenzia delle Entrate.</p> <p>Le tabelle da applicarsi corrispondono a quelle pubblicate al momento della presentazione dell'istanza di parte o dell'accertamento di illecito.</p> <p>Gli interventi comportanti soli incrementi di volume sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per un'altezza virtuale di ml. 3,05 per l'edilizia residenziale, commerciale, direzionale, turistica e residenziale rurale e di ml. 5,00 per l'edilizia produttiva e per le attrezzature rurali in genere.</p> <p>L'importo minimo della sanzione sarà comunque di € 2.000.</p>
<p><b>B) OPERE NON COMPORTANTI</b></p>	<p><b>B) OPERE NON COMPORTANTI</b></p>



## COMUNE DI OSIMO

Dipartimento del Territorio  
Piazza del Comune, n° 1 - 60027 OSIMO (AN)  
071/7249280 – 071/7249306  
[m.vecchietti@comune.osimo.an.it](mailto:m.vecchietti@comune.osimo.an.it)

<p><b>INCREMENTI DI SUPERFICIE E/O VOLUME</b> Per tali interventi si sono stimati importi forfettari, desunti da precedenti valutazioni relative ad indennità calcolate in regime sanzionatorio "ordinario". Si reputano tali importi equi e già comprensivi della eventuale comparazione fra profitto e danno, i quali pertanto, in tali fattispecie, non dovranno essere calcolati.</p> <p><b>1) interventi di trasformazione edilizio - urbanistica non quantificabili in termini di superficie utile o volume e ristrutturazione edilizia</b> (rientrano in questa categoria anche lavorazioni assimilabili ad opere di urbanizzazione, esecuzione di aree di parcheggio e sosta autoveicoli, depositi di materiali a cielo aperto ed opere simili) La sanzione per tali opere è stabilita in via equitativa nella misura di € 2.000.</p> <p><b>2) restauro e risanamento conservativo</b> La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 4.000.</p> <p><b>3) manutenzione straordinaria e opere non valutabili in termini di superficie e volume</b> La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 4.000.</p> <p><b>4) movimenti di terra</b> (Scavi e riporti, riempimenti o sistemazione di aree in zone vincolate; rientrano in questa categoria anche le sistemazioni di aree verdi, nonché, se calcolati come interventi isolati, la esecuzione di vasche e piscine, valutando comunque le movimentazioni di terra effettuate)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Fino a 15 mc. 1.000;</li><li>- Oltre i 15 mc. fino a 100 mc.: € 1.000. + 20 €/mc. oltre i 15;</li><li>- Oltre i 100 mc.: € 3.000 + € 30/mc. oltre i 100.</li></ul>	<p><b>INCREMENTI DI SUPERFICIE E/O VOLUME</b> Per tali interventi si sono stimati importi forfettari, desunti da precedenti valutazioni relative ad indennità calcolate in regime sanzionatorio "ordinario". Si reputano tali importi equi e già comprensivi della eventuale comparazione fra profitto e danno, i quali pertanto, in tali fattispecie, non dovranno essere calcolati.</p> <p><b>1) interventi di trasformazione edilizio - urbanistica non quantificabili in termini di superficie utile o volume e ristrutturazione edilizia</b> (rientrano in questa categoria anche lavorazioni assimilabili ad opere di urbanizzazione, esecuzione di aree di parcheggio e sosta autoveicoli, depositi di materiali a cielo aperto ed opere simili) La sanzione per tali opere è stabilita in via equitativa nella misura di € 2.768.</p> <p><b>2) restauro e risanamento conservativo</b> La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 1.384.</p> <p><b>3) manutenzione straordinaria e opere non valutabili in termini di superficie e volume</b> La sanzione è stabilita in via equitativa nella misura di € 1.384.</p> <p><b>4) movimenti di terra</b> (Scavi e riporti, riempimenti o sistemazione di aree in zone vincolate; rientrano in questa categoria anche le sistemazioni di aree verdi, nonché, se calcolati come interventi isolati, la esecuzione di vasche e piscine, valutando comunque le movimentazioni di terra effettuate)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Fino a 15 mc. 1.384;</li><li>- Oltre i 15 mc. fino a 100 mc.: € 1.384 + 20 €/mc. oltre i 15;</li><li>- Oltre i 100 mc.: € 4.152 + € 30/mc. oltre i 100.</li></ul>
--	---



## COMUNE DI OSIMO

Dipartimento del Territorio

Piazza del Comune, n° 1 - 60027 OSIMO (AN)

071/7249280 – 071/7249306

[m.vecchietti@comune.osimo.an.it](mailto:m.vecchietti@comune.osimo.an.it)

### 5) altre opere

Eventuali altri casi non esplicitamente previsti negli articoli precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi.

L'entità delle sanzioni per gli abusi di tipo B **vengono** aggiornati automaticamente ed annualmente il 1 gennaio con incremento fisso annuo pari al 3% a decorrere dal 1° gennaio 2015. L'Amministrazione potrà rideterminare l'entità di dette sanzioni, ove necessario, con nuovi importi base.

### 5) altre opere

Eventuali altri casi non esplicitamente previsti negli articoli precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi.

L'entità delle sanzioni per gli abusi di tipo B **viene** aggiornata automaticamente ed annualmente il 1 gennaio con incremento fisso annuo pari al 3% a decorrere dal 1° gennaio 2027. L'Amministrazione potrà rideterminare l'entità di dette sanzioni, ove necessario, con nuovi importi base.

### ART. 7 - CALCOLO DEL DANNO

Per DANNO AMBIENTALE deve intendersi la distruzione, il deterioramento o le alterazioni causate all'ambiente.

Per VALUTAZIONE DEL DANNO deve intendersi il costo necessario per il ripristino dello stato dei luoghi, l'insieme cioè dei costi ordinari da sostenere per ripristinare le condizioni originarie del bene danneggiato.

Atteso che gli importi forfetari di cui all'art.6 B sono comprensivi, come ivi definito, anche della valutazione del maggiore importo fra profitto e danno, per gli interventi non comportanti incremento di superficie e/o volume non è necessario il calcolo analitico.

È necessario calcolare il costo di demolizione delle opere di cui all'art.6 A applicando i costi unitari desunti dal Prezzario Regionale opere edili delle Marche in essere al momento della presentazione dell'istanza di parte o dell'accertamento di illecito.

Detta stima asseverata a firma del tecnico di parte nominato dal responsabile dell'abuso verrà sottoposta e verificata dal RUP (~~Responsabile Unico del Provvedimento~~).

### ART. 7 - CALCOLO DEL DANNO

Per DANNO AMBIENTALE deve intendersi la distruzione, il deterioramento o le alterazioni causate all'ambiente.

Per VALUTAZIONE DEL DANNO deve intendersi il costo necessario per il ripristino dello stato dei luoghi, l'insieme cioè dei costi ordinari da sostenere per ripristinare le condizioni originarie del bene danneggiato.

Atteso che gli importi forfetari di cui all'art.6 B sono comprensivi, come ivi definito, anche della valutazione del maggiore importo fra profitto e danno, per gli interventi non comportanti incremento di superficie e/o volume non è necessario il calcolo analitico.

È necessario calcolare il costo di demolizione delle opere di cui all'art.6 A applicando i costi unitari desunti dal Prezzario Regionale opere edili delle Marche in essere al momento della presentazione dell'istanza di parte o dell'accertamento di illecito.

Detta stima asseverata a firma del tecnico di parte nominato dal responsabile dell'abuso verrà sottoposta e verificata dal **responsabile del procedimento**.

### ART. 7-bis – CASI PARTICOLARI

In attuazione di quanto previsto dall'art. 3 co. 4-bis della legge 24 luglio 2024, n. 105 (Salva



Casa) “*le disposizioni dei commi 4, 5, 5-bis e 6 dell’articolo 36-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, introdotto dall’articolo 1 del presente decreto, si applicano anche agli interventi realizzati entro l’11 maggio 2006 per i quali il titolo che ne ha previsto la realizzazione è stato rilasciato dagli enti locali senza previo accertamento della compatibilità paesaggistica. La disposizione del primo periodo del presente comma non si applica agli interventi per i quali è stato conseguito un titolo abilitativo in sanatoria, a qualsiasi titolo rilasciato o assentito*”.

Per tale particolare casistica, il criterio di determinazione della sanzione amministrativa pecuniaria da applicare non è quella dei precedenti art. 6 e 7 del regolamento.

Per tale fattispecie la sanzione è determinata secondo un criterio ponderato finalizzato sia, a tenere conto dell’impatto dell’intervento sull’area sottoposta a vincolo paesaggistico, in relazione alla consistenza dell’edificio o manufatto e pertanto graduato sulla volumetria dello stesso e sia a considerare il legittimo affidamento del soggetto che ha realizzato l’intervento in forza di un regolare titolo edilizio rilasciato dal Comune, spesso risalente nel tempo, seppur in assenza della preventiva valutazione di compatibilità paesaggistica.

La sanzione da corrispondere è commisurata alla volumetria dell’edificio o manufatto fuori terra, valutata “vuoto per pieno”, comprensiva di vani tecnici, volumi accessori sottotetti ecc.., con esclusione dei soli volumi completamente interrati, secondo la gradazione riportata nella seguente tabella:

Dimensione manufatto (mc vuoto per pieno)	Importo Sanzione
Fino a 500 mc	1000 €
Da 501 a 1000 mc	2000 €



**COMUNE DI OSIMO**  
Dipartimento del Territorio  
Piazza del Comune, n° 1 - 60027 OSIMO (AN)  
071/7249280 – 071/7249306  
[m.vecchietti@comune.osimo.an.it](mailto:m.vecchietti@comune.osimo.an.it)

	<table border="1"><tr><td style="text-align: center;">Da 1001 a 5000 mc</td><td style="text-align: center;">3000 €</td></tr><tr><td style="text-align: center;">Oltre 5000 mc</td><td style="text-align: center;">5000 €</td></tr></table>	Da 1001 a 5000 mc	3000 €	Oltre 5000 mc	5000 €
Da 1001 a 5000 mc	3000 €				
Oltre 5000 mc	5000 €				
	<p>Gli importi di cui al comma 5 assorbono e sostituiscono l'eventuale comparazione tra profitto conseguito e danno arrecato, per tali fattispecie non si procede pertanto al calcolo del profitto e del danno.</p> <p>Qualora nel manufatto oggetto di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/01 perché privo ab origine dell'autorizzazione paesaggistica ma in possesso di regolare titolo autorizzativo rilasciato dal comune (art 3 co. 4-bis della legge 24 luglio 2024, n. 105) siano riscontrate anche difformità edilizie da sanare, la sanzione del presente articolo si applica in aggiunta a quella calcolata ai sensi dei precedenti artt. 5, 6 e 7 del presente regolamento.</p> <p>Nei procedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica relativi a interventi eseguiti prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico, non trovano applicazione le sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e all'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, secondo l'orientamento consolidato della giurisprudenza costituzionale e dei pareri resi dagli organi competenti.</p>				
<b>ART. 8 - MODALITA' DI PAGAMENTO</b>	<b>ART. 8 - MODALITA' DI PAGAMENTO</b>				
<p>Il pagamento dell'importo, comunicato o ingiunto con atto dirigenziale, deve essere corrisposto entro 60 (sessanta) giorni dalla data della notifica/ricezione dell'atto stesso da parte del destinatario.</p> <p>Il mancato pagamento di quanto dovuto alla scadenza prevista comporterà il recupero coattivo della somma nei modi previsti dalla legge.</p> <p>Si ricorda che nell'ambito del procedimento per il rilascio dell'accertamento di</p>	<p>Il pagamento dell'importo, comunicato o ingiunto con atto dirigenziale, deve essere corrisposto entro 60 (sessanta) giorni dalla data della notifica/ricezione dell'atto stesso da parte del destinatario.</p> <p>Il mancato pagamento di quanto dovuto alla scadenza prevista comporterà il recupero coattivo della somma nei modi previsti dalla legge.</p> <p>Si ricorda che nell'ambito del procedimento per il rilascio dell'accertamento di</p>				



## COMUNE DI OSIMO

Dipartimento del Territorio  
Piazza del Comune, n° 1 - 60027 OSIMO (AN)  
tel. 071/7249280 – fax 071/7249306  
e-mail [m.vecchietti@comune.osimo.an.it](mailto:m.vecchietti@comune.osimo.an.it)

compatibilità paesistica ex L. 308/04 art. 1 co. 37 (condono ambientale speciale), il versamento dell'indennità risarcitoria è condizione per il rilascio stesso. Lo stesso si può intendere anche nell'ambito dell'accertamento in via ordinaria (ora artt. 167 e 181 D.Lgs. 42/04 cit.), con particolare riferimento ai casi in cui lo stesso è propedeutico al rilascio della sanatoria edilizio-urbanistica.

Per comprovati casi di disagio economico-finanziario, su richiesta dell'interessato, il pagamento dell'importo potrà essere dilazionato dall'Amministrazione Comunale in quattro rate semestrali.

Le somme riscosse per effetto dell'applicazione del presente comma, sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino di cui al comma 1 art. 167 del D.Lgs 42/2004, 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 rimessioni in pristino. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della rimessione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.

compatibilità paesistica ex L. 308/04 art. 1 co. 37 (condono ambientale speciale), il versamento dell'indennità risarcitoria è condizione per il rilascio stesso. Lo stesso si può intendere anche nell'ambito dell'accertamento in via ordinaria (ora artt. 167 e 181 D.Lgs. 42/04 cit. **e art. 36-bis del D.P.R. 380/01**), con particolare riferimento ai casi in cui lo stesso è propedeutico al rilascio della sanatoria edilizio-urbanistica.

Per comprovati casi di disagio economico-finanziario, su richiesta dell'interessato, il pagamento dell'importo potrà essere dilazionato dall'Amministrazione Comunale. **Nel caso di rateizzazione degli importi ed al fine di garantire gli adempimenti degli obblighi dovrà essere presentata, a favore di questo Comune, una congrua garanzia finanziaria, anche mediante fidejussione.**

Le somme riscosse per effetto dell'applicazione del presente comma, sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino di cui al comma 1 art. 167 del D.Lgs 42/2004, 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 rimessioni in pristino. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della rimessione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.