



# COMUNE DI RAVARINO

Provincia di Modena

Deliberazione nr. 59 del 29/07/2025

## VERBALE DI DELIBERAZIONE

Giunta Comunale

**OGGETTO:** CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL SISTEMA SANZIONATORIO DEGLI ABUSI SU BENI VINCOLATI, DA APPLICARE AI SENSI DELL'ART. 10 DELLA LEGGE REGIONALE N. 23 DEL 21.10.2004 - VIGILANZA E CONTROLLO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

L'anno **2025**, addì **ventinove**, del mese di **Luglio** alle ore **19:00**, nell'apposita sala delle adunanze, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

Cognome e Nome	Carica	Presente	Assente
REBECCHI MAURIZIA	Sindaco	X	
PIGA PATRIZIO	Assessore	X	
GESTI MORENO	Assessore	X	
BORTOLAZZI ELISA	Assessore esterno	X	
PINCA LUCIA	Assessore esterno	X	

Presenti: 5    Assenti: 0

Assiste il Vice Segretario, Dott. Luca Rinaldi, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Sindaco, Dott.ssa Maurizia Rebecchi, assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

Richiamate:

- la Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 17/12/2024 "Approvazione del Documento Unico di Programmazione (DUP) - Periodo 2025/2027 (Art. 170, comma 1, del D.Lgs n. 267/2000), esecutiva;
- la Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 17/12/2024 "Approvazione del Bilancio di Previsione Finanziario 2025-2027 (Art. 151 del D.Lgs 267/2000 e Art. 10 D.Lgs 118/2011), esecutiva;
- la Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 28/01/2025 con la quale è stato approvato il P.E.G. 2025/2027 per il Comune di Ravarino;
- la Delibera di Giunta Comunale n. 25 del 31/03/2025 con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025/2027;

Visto il vigente Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137 (T.U.BB.CC.);

Visto il vigente Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (T.U.E.);

Vista la L.R. 30.07.2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia);

Vista la L.R. 21.10.2004 n. 23 "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326", pubblicata nel B.U.R. Emilia-Romagna 22 ottobre 2004, n. 143, e ss. mm. ed ii.;

Rilevato che:

- l'art. 3 del DPR n. 380 del 2001, relativo alle Definizioni degli interventi edilizi, trova corrispondente disciplina nell'Allegato (art. 9. co.1) della L.R. n. 15 del 2013, ferma restando la definizione di restauro del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- dall'entrata in vigore dell'art. 60 "Disapplicazione di norme statali" della Legge Regionale n. 15 del 30.7.2013 "Semplificazione della disciplina edilizia", pubblicata nel B.U.R. Emilia-Romagna 30 luglio 2013, n. 222 e ss. mm. ed ii., non trova diretta applicazione nel territorio regionale la disciplina di dettaglio prevista dalle disposizioni legislative e regolamentari statali della Parte I, Titoli I, II e III, del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001;
- l'art. 40 , comma 1, lett. a) della L.R. n. 23/2004 e ss. mm. ed ii, prevede che, a seguito dell'entrata in vigore della stessa legge, cessa di avere diretta applicazione nella Regione la disciplina di dettaglio prevista dal Titolo IV, Parte I, del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, ad eccezione dei commi 2 e 3 dell'articolo 29 e degli articoli 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 e 51;

Rilevato in particolare che gli artt. 33 e 37 del DPR n. 380 del 2001, ai sensi delle norme regionali suddette, non trovano diretta applicazione nel territorio della nostra regione, risultando il quadro normativo di riferimento costituito dalle seguenti norme:

- la materia disciplinata dall'art. 33, commi 3-4, del DPR n. 380 del 2001, relativa agli

interventi e opere di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 2004, s.m.i, ovvero su immobili, anche se non vincolati, compresi nelle zone omogenee A del DM 2 aprile 1968, viene regolamentata nel territorio regionale rispettivamente dall'art. 10, comma 1, e dall'art. 14, comma 3, della L. R. n. 23 del 2004;

- la materia disciplinata dall'art. 37, commi 2 e 3, relativa alla realizzazione di interventi di restauro e di risanamento conservativo eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità da esso su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali o dalle altre norme urbanistiche vigenti, ovvero su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del DM 2 aprile 1968, viene regolamentata nel territorio regionale dall'art. 10, commi 1 e 2, della L. R. n. 23 del 2004;

Dato atto che il PRG ha individuato gli insediamenti storici urbani ed extraurbani che rivestono carattere di Beni Culturali, sottoponendoli alla disciplina particolareggiata di intervento di cui all'art. 36 della L.47/78, come identificati e classificati negli elaborati "A – Relazione illustrativa", le "Tavole C1 e C2 – cartografia" e "Tavola 5 - Zonizzazione dei centri urbani";

Considerato che gli articoli 9 "Salvaguardia delle aree inedificabili e delle aree soggette a tutela" e 10 "Salvaguardia degli edifici vincolati" della suddetta Legge Regionale n. 23/2004 dettano norme in materia di vigilanza sull'attività edilizia e le sanzioni da applicare a seguito di accertamento degli illeciti edilizi attuati sugli immobili aventi specifiche tutele;

Considerato, in particolare, che, l'art. 10 "Salvaguardia degli edifici vincolati", in situazioni di illeciti edilizi attuati su beni del patrimonio culturale di cui al D.Lgs 42/2004, ovvero su immobili vincolati di rango comunale, prevede l'applicazione di sanzioni pecuniarie per l'illecito edilizio, disponendo nello specifico che:

“1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, qualora accerti l'inizio o l'esecuzione di opere, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso su edifici vincolati ai sensi della parte seconda del Decreto Legislativo n. 42 del 2004, ordina la sospensione dei lavori e irroga, per l'illecito edilizio, una sanzione pecuniaria da 2.000 a 20.000 Euro, trasmettendo il provvedimento al competente organo periferico del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, al fine dell'assunzione delle determinazioni di cui all'articolo 160 dello stesso Decreto Legislativo;

2. Qualora le opere abusive siano state eseguite su immobili vincolati in base alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, lo Sportello Unico per l'Edilizia ordina la sospensione dei lavori e dispone, acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 2.000 a 20.000 Euro. Su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito della avvenuta sospensione dei lavori, lo Sportello Unico per l'Edilizia irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'articolo 21, comma 2, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della restituzione in pristino a causa della compromissione del bene tutelato. In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. Lo Sportello unico per l'edilizia si pronuncia sulla richiesta entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata;

3. Qualora le opere abusive siano state eseguite su edifici vincolati in base alla parte terza del Decreto Legislativo n. 42 del 2004, lo Sportello Unico per l'Edilizia, acquisito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, provvede ai sensi dell'articolo 167 del medesimo Decreto Legislativo ed irroga, per l'illecito edilizio, una sanzione da 2.000 a 20.000 Euro.”;

Dato atto che i proventi derivanti dal pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dalla L.R. 23/04 sono riscossi dal Comune e destinati come previsto dall'art. 21 della L.R. 23/2004, come modificato dalla L.R. 15/2013;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 21.04.1983, come per ultimo modificato ed integrato con atto deliberativo del Consiglio Comunale n. 53 del 18.12.2018;

Preso atto che non risultano definiti dal Comune i criteri per la determinazione delle sanzioni pecuniarie intermedie all'importo minimo di 2.000 Euro e a quello massimo di 20.000 Euro, da irrogare per gli interventi eseguiti su edifici vincolati, ai sensi della parte seconda e terza del D.Lgs n. 42 del 2004, e per gli interventi eseguiti su edifici vincolati dagli strumenti urbanistici comunali, prescritte nei casi di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 10 della L.R. 23/2004;

Atteso che la sanzione massima di 20.000 Euro viene applicata in caso di distruzione o compromissione irreversibile del bene comunque tutelato;

Ritenuto che in relazione alla natura e/o entità stessa dell'abuso realizzato, ovvero alle qualità insite del bene culturale stesso, la sanzione massima prescritta dalla norma risulterebbe particolarmente gravosa, esponendo il Comune ad eventuali contenziosi;

Ritenuto, inoltre, che la sanzione minima di 2.000 Euro prevista dalla norma, che deve essere in ogni caso irrogata, sia da applicarsi nei casi di danni di lieve entità sui beni tutelati, ovvero di non sostanziale compromissione del bene stesso;

Ravvisata, pertanto, la necessità di provvedere alla definizione di tali criteri per la determinazione delle sanzioni pecuniarie citate al punto precedente, parametrando gli importi da ingiungere al livello di tutela a cui è sottoposto il bene ed in funzione dell'autorità competente alla gestione del bene vincolato, oltre che alla categoria di intervento edilizio ammesso e alla superficie degli interventi, come individuati nei prospetti di cui alle tabelle allegate sotto la lettera A), A.1) e B), rispettivamente relative a:

- edifici vincolati ai sensi della parte seconda del D.Lgs n. 42 del 2004 (secondo quanto definito dai commi 1 dell'art. 10 della L.R. 23/2004);
- edifici vincolati ai sensi della parte terza del D.Lgs n. 42 del 2004 (secondo quanto definito dai commi 2 e 3 dell'art. 10 della L.R. 23/2004);
- edifici vincolati dagli strumenti urbanistici comunali (secondo quanto definito dal comma 2 dell'art. 10 della L.R. 23/2004);

Atteso che nei casi riguardanti i beni paesaggisti, di cui all'art. 9 e 10, co. 3 della L.R. 23/2004 le norme di riferimento prevedono in alcuni casi la possibilità di accertare la compatibilità paesaggistica (art. 167 D.Lgs 42/04), risultando in astratto ammissibile la regolarizzazione edilizia in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17, comma 4-bis, L.R. 23/04;

Atteso che il TUBBCC all'art. 160 dispone specifiche sanzioni in materia di illeciti sui beni culturali;

Considerato, inoltre, opportuno, anche in coerenza con quanto previsto per i beni paesaggistici, tenere conto sull'incidenza della sanzione pecuniaria, derivante dall'illecito edilizio attuato, di alcuni parametri di riduzione dell'importo sanzionatorio, in funzione del danno concreto apportato e in relazione:

- all'accertamento postumo di compatibilità architettonica e/o paesaggistica col vincolo culturale rilasciato dalla Soprintendenza competente, preventivamente acquisito, ai sensi

- delle norme vigenti in materia;
- all'accertata coerenza dell'intervento attuato con gli obiettivi generali di qualità ambientale o di interesse pubblico perseguiti dall'Amministrazione Comunale, previo parere preventivo positivo da parte della C.Q.A.P.;

Visto il D.Lgs 18 Agosto 2000, n. 267 Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;

Visto il vigente Regolamento Comunale per l'ordinamento degli uffici e dei servizi;

Ritenuto che l'approvazione del presente oggetto rientri nella competenza della Giunta Comunale ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs 267/2000 ;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi, rispettivamente, dal Responsabile dell'Area Tecnica, Ing. Alfredo Lubrano, e dal Responsabile del Servizio Unico Associato Economico Finanziario dei Comuni di Bastiglia e Ravarino, Dott. Luca Rinaldi, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. 267/2000 e riportati in allegato;

Ritenuto che, in esito a quanto rappresentato dal quadro normativo di riferimento in materia, emerge il convincimento della necessità di procedere alla determinazione di importi certi da irrogare in relazione agli abusi attuati su edifici vincolati;

Con votazione favorevole unanime espressa in forma palese,

### **DELIBERA**

- 1) di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante della presente deliberazione;
- 2) di definire i criteri per la determinazione delle sanzioni pecuniarie prescritte dall'art. 10 della L.R. 23/2004, per l'esecuzione di opere abusive eseguite su edifici vincolati, ai sensi della parte seconda e terza del D.Lgs n. 42 del 2004, e su immobili vincolati dagli strumenti urbanistici comunali, parametrando al livello di tutela e all'autorità competente sul bene stesso, oltre che alla categoria di intervento edilizio ammesso e alla superficie interessata, tenendo conto altresì della eventuale e accertata compatibilità postuma delle opere preventivamente acquisita;
- 3) di applicare la sanzione massima prevista dalla norma nei casi di distruzione e/o compromissione irreversibile del bene comunque tutelato, ovvero in caso di impossibilità della restituzione in ripristino;
- 4) di stabilire per la determinazione delle sanzioni pecuniarie per gli interventi abusivi eseguiti su edifici vincolati ai sensi della parte seconda e terza del D.Lgs. n. 42 del 2004, le modalità definite nei prospetti allegati sotto le lettere A) e A.1), rispettivamente relative a:
  - 4.1) Allegato A) – Tabella di calcolo per sanzioni pecuniarie relative ad edifici vincolati ai sensi della parte seconda del D.Lgs. n. 42 del 2004 (secondo quanto definito dal comma 1 dell'art. 10 della L.R. 23/2004);
  - 4.2) Allegato A.1) – Tabella di calcolo per sanzioni pecuniarie relative ad edifici vincolati ai sensi della parte terza del D.Lgs n. 42 del 2004 (secondo quanto definito dal comma 3 dell'art.10 della L.R. 23/2004);
- 5) di stabilire per la determinazione delle sanzioni pecuniarie per gli interventi abusivi eseguiti su edifici e immobili vincolati dagli strumenti urbanistici comunali, beni culturali minori e centro storico, le modalità definite nel prospetto Allegato sotto la lettera B) – Tabella di calcolo per

sanzioni pecuniarie relative ad immobili sottoposti alle tutele degli strumenti urbanistici comunali (secondo quanto definito dal comma 2 della L.R. 23/2004);

6) di dare atto che, ai sensi dell'art. 39 Legge Regionale n. 23/2004, per gli illeciti commessi prima dell'entrata in vigore della legge regionale n. 23/2004, continuano ad applicarsi le sanzioni previste dal D.P.R. 380/2001;

7) di dare atto che i criteri stabiliti nelle Tabelle A), A.1) e B) allegate alla presente, si applicano alle determinazioni da rendere su procedimenti sanzionatori non ancora conclusi, successive alla data di esecutività della presente deliberazione;

8) di demandare al responsabile SUE l'attività amministrativa relativa al provvedimento sanzionatorio finalizzato all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 10 L.R. 23/2004;

Altresì, con separata ed unanime votazione favorevole espressa in forma palese,

### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs 18/8/2000 n. 267, stante la necessità di approvare i criteri per la determinazione del sistema sanzionatorio degli illeciti edilizi attuati su beni del patrimonio culturale presenti nel territorio comunale.

Letto, approvato e sottoscritto:

**IL SINDACO**  
Dott.ssa Maurizia Rebecchi  
sottoscritto digitalmente

**IL VICE SEGRETARIO**  
Dott. Luca Rinaldi  
sottoscritto digitalmente

---