



**Comune di Sarconi**

Provincia di Potenza

*Città del Fagiolo IGP*

## AREA TECNICA

# REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE IN MATERIA EDILIZIA E PAESAGGISTICA



Approvato con deliberazione del C.C. n. 19 del 31/07/2024





## AREA TECNICA

### Sommario

<b>ART. 1 OBIETTIVI</b> .....	3
<b>ART. 2 AMBITI DI APPLICAZIONE</b> .....	3
<b>ART. 3 PRINCIPI GENERALI</b> .....	3
<b>ART. 4 AMBITO DI APPLICAZIONE</b> .....	4
<b>ART. 5 ACCERTAMENTO DELL'EPOCA DELLA VIOLAZIONE</b> .....	4
<b>ART. 6 INCREMENTO DI VALORE DEGLI IMMOBILI</b> .....	5
<b>ART. 7 MANCATA COMUNICAZIONE C.I.L.A. (ART. 6BIS CO 5 D.P.R. N.380/2001)</b> .....	5
<b>ART. 8 - INOTTEMPERANZA ALLA INGIUNZIONE A DEMOLIRE (ART. 31 CO 4 BIS D.P.R. N° 380/2001)</b> .....	5
<b>ART. 9 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITI IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O IN TOTALE DIFFORMITÀ DI CUI ALL'ART. 33 DEL D.P.R. N. 380/2001</b> .....	6
<b>9.1 DETERMINAZIONE SANZIONE IN CASO RISTRUTTURAZIONE DI IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE ART 33 COMMA 2°</b> .....	8
<b>9.2. DETERMINAZIONE SANZIONE IN CASO RISTRUTTURAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE ART 33 COMMA 2°</b> .....	10
<b>ART. 10 DISPOSIZIONI OPERATIVE E CRITERI DI CALCOLO FINALIZZATE ALL'APPLICAZIONE DELL'ART. 34 COMMA 2 DEL D.P.R. N. 380/2001 ED S.M.I.</b> .....	12
<b>10.1 DETERMINAZIONE SANZIONE IN CASO IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE</b> .....	13
<b>10.2. DETERMINAZIONE SANZIONE DEGLI IMMOBILI PER USI DIVERSI DA QUELLO RESIDENZIALE</b> .....	16
<b>ART. 11 ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DI CUI ALL'ART. 36 DEL D.P.R. N. 380/2001</b> .....	17
<b>ART. 12 INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ E ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DI CUI ALL'ART. 37 DEL D.P.R. N. 380/2001</b> .....	17
<b>ART. 13 - OMESSA O RITARDATA PRESENTAZIONE DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ ( ART. 24 CO 3 D.P.R. N° 380/2001)</b> .....	20
<b>ART. 14 OMESSA O RITARDATA PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 23 COMMA 7 DEL D.P.R. N. 380/2001</b> .....	21
<b>ART. 15 - SANZIONI FORFETARIE PER ALTRE TIPOLOGIE DI ABUSO</b> .....	21
<b>ART. 16 IL REGIME SANZIONATORIO SU IMMOBILI DI INTERESSE PAESAGGISTICO EX D.LGS. N. 42/2004</b> .....	22
<b>16.1 PROCEDIMENTO DI ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA</b> .....	23
<b>16.2 CRITERI DI CALCOLO DELL'INDENNITÀ RISARCITORIA IN FUNZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA</b> .....	24
<b>ART. 17 RATEIZZAZIONE DELLE SANZIONI</b> .....	25
<b>ART. 18 DESTINAZIONE DEI PROVENTI</b> .....	25
<b>ART. 19 DISPOSIZIONI FINALI E RINVIO</b> .....	25
<b>ART. 20 EFFICACIA DELLE DISPOSIZIONI ED ENTRATA IN VIGORE</b> .....	26





## AREA TECNICA

### ART. 1 OBIETTIVI

Il Regolamento ha lo scopo di garantire certezze applicative delle sanzioni previste per le varie fattispecie di abusi in luogo della demolizione delle opere e del ripristino dello stato dei luoghi stabilendo criteri oggettivi ed univoci che rispondano a principi di equità, trasparenza ed uniformità di applicazione.

### ART. 2 AMBITI DI APPLICAZIONE

Il D.P.R. n. 380/2001 all'art. 27 attribuisce i compiti di vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia, l'assunzione dei conseguenti provvedimenti, nonché i poteri di irrogazione delle sanzioni amministrative, al responsabile del competente ufficio comunale.

Le principali fonti normative dirette alla vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi nonché il relativo sistema sanzionatorio amministrativo in caso di violazioni, sono costituite da:

- a) D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (titolo IV, Capo I e Capo II, Titolo III Capo I);
- b) L.R. 14 dicembre 1991, n. 28 *"Norme in materia di controllo dell'attività edilizia e di recupero delle opere abusive"*.

La qualificazione dell'abuso viene operata sulla base, oltre che delle disposizioni legislative vigenti, dei parametri edilizi e delle definizioni tecniche del vigente PRG.

Il presente regolamento dispone anche i criteri attuativi per l'irrogazione della sanzione amministrativa da applicarsi ai sensi degli articoli 167 e 181 del D. Lgs 42/2004, per le ipotesi di presenza di vincoli paesaggistici.

### ART. 3 PRINCIPI GENERALI

Le sanzioni pecuniarie sono stabilite dalla legge e sono commisurate alla tipologia dell'abuso commesso.

Sono stabilite in un importo fisso, oppure compreso tra un minimo e un massimo con la graduazione individuata nei seguenti articoli.

In caso di accertata pluralità di innovazioni realizzate, senza titolo o in difformità dal titolo edilizio, anche in periodi temporali diversi, nella stessa unità immobiliare, sulla base del principio giurisprudenziale della *"unitarietà dell'intervento edilizio"*, troverà applicazione la sanzione amministrativa prevista per l'intervento complessivamente considerato.

Analogamente, in un unico edificio in fase di costruzione o in esecuzione di un unico progetto, nel caso di abusiva realizzazione di opere anche diversamente qualificabili, se singolarmente considerate,





## AREA TECNICA

l'intervento sarà considerato unitariamente, con conseguente irrogazione della sanzione amministrativa prevista dalla Legge per tale fattispecie.

Il provvedimento di irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria è disposto dal Responsabile del Servizio, riporta la motivazione che ha indotto l'emissione, la norma trasgredita, oltre che le modalità di versamento delle sanzioni ingiunte e delle spese connesse ed assegna, per il pagamento, il termine massimo di 60 giorni dalla notificazione.

Trascorsi infruttuosamente i termini assegnati, è disposto, secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate del Comune, il recupero delle somme ingiunte, maggiorate delle spese e degli interessi legali calcolati sulla sanzione, decorrenti dal giorno successivo alla scadenza del termine previsto per il pagamento fino al giorno della consegna degli atti all'agente della riscossione, salvo che la Legge, anche sopravvenuta, disponga diversamente.

I costi e le spese per notificazioni, per valutazioni tecnico-estimative, sostenute o richieste dal Comune di Sarconi in forza delle previsioni del presente Regolamento, sono a carico degli istanti e/o responsabili degli interventi edilizi considerati.

La rateizzazione delle sanzioni amministrative pecuniarie disciplinate dal presente regolamento, può essere accordata con provvedimento espresso, per gli importi superiori a 4.000,00 €, sulla base delle disposizioni legislative o regolamentari vigenti al momento della richiesta di dilazione.

### ART. 4 AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente Regolamento definisce l'entità e la gradualità di applicazione delle sanzioni in relazione alle seguenti fattispecie di abuso e ai corrispondenti articoli del D.P.R. n° 380/2001

- art. 6 bis - Mancata comunicazione CILA
- art. 23 co.7 - Interventi soggetti a S.C.I.A.
- art. 24 co 3 - Segnalazione certificata di agibilità
- art. 31 co 4 bis - Inottemperanza alla ingiunzione a demolire
- art. 33 - Interventi di ristrutturazione edilizia pesante in assenza di titolo o in totale difformità
- art. 34 - Interventi eseguiti in parziale difformità del titolo edilizio
- art. 36 - Accertamento di conformità P.d.C. o S.C.I.A. alternativa
- art. 37 co 1 - interventi in assenza o difformità alla S.C.I.A.
- art. 37 co 2 - Interventi di restauro e risanamento conservativo di immobili vincolati
- art. 37 co 3 - Interventi di restauro e risanamento conservativo di immobili in centro storico
- art. 37 co 4 - Accertamento di conformità S.C.I.A.
- art. 37 co 5 - S.C.I.A. spontaneamente presentata con intervento in corso e del D. Lgs. n° 42/2004
- art. 167 co 5 - Accertamento di compatibilità paesaggistica.

### ART. 5 ACCERTAMENTO DELL'EPOCA DELLA VIOLAZIONE

L'accertamento dell'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio, al fine della individuazione del regime sanzionatorio in concreto applicabile, può essere effettuata sia attraverso verbali di





## AREA TECNICA

violazione urbanistico edilizia redatti dalla Polizia Locale o da agenti della Polizia Giudiziaria, sia mediante documentazione agli atti dell'Amministrazione comunale, sia mediante documentazione probatoria prodotta dall'interessato o dichiarazione sostitutiva di atto notorio reso nei modi e nelle forme previste dalla Legge.

Nel caso di contrasto fra documenti di varia provenienza di cui sopra, prevalgono gli elementi oggettivi in possesso dell'Amministrazione Comunale.

### ART. 6 INCREMENTO DI VALORE DEGLI IMMOBILI

Quando non diversamente stabilito l'incremento di valore degli immobili si determina secondo le seguenti modalità:

- modalità a) per opere non quantificabili in termini di superficie utile lorda attraverso il computo metrico estimativo delle opere eseguite redatto sulla base del prezzario della Regione Basilicata vigente all'epoca dell'accertamento dell'abuso quale differenza tra le opere previste a progetto e quelle abusivamente realizzate.
- modalità b) con stima a cura dell'Agenzia del Territorio nei casi di abuso riferito a destinazione diversa dal residenziale.
- modalità c) come differenza  $V_1$  tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere ( $VA_1$ ), riferito alla data di accertamento dell'abuso, ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere ( $VP_1$ ), dove:
  - $VA_1$  è il prodotto della Superficie Convenzionale interessata dalle opere oggetto di sanzione, calcolata come previsto dall'articolo 13 Legge 27 luglio 1978, n. 392, per il Valore di Mercato minimo unitario rilevabile dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito alla data di accertamento dell'abuso relativi al comune di Sarconi.
  - $VP_1$  è il prodotto come sopra stabilito cui si applicano i seguenti coefficienti:  
Nuova Edificazione/Ristrutturazione urbanistica 0,10;  
Ristrutturazione Edilizia 0,30;  
Restauro e Risanamento Conservativo 0,50;  
Manutenzione straordinaria 0,80.

### ART. 7 MANCATA COMUNICAZIONE C.I.L.A. (ART. 6BIS CO 5 D.P.R. N.380/2001)

La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

### ART. 8 - INOTTEMPERANZA ALLA INGIUNZIONE A DEMOLIRE (ART. 31 CO 4 BIS D.P.R. N° 380/2001 )

La sanzione amministrativa pecuniaria per inottemperanza all'ordinanza di demolizione è così determinata:

- Opere non quantificabili in termini di superficie utile lorda (SUL): € 2.000,00;





## AREA TECNICA

- Opere quantificabili in termine di superficie utile lorda (SUL) per ogni destinazione d'uso:
  - a. Fino a 50 mq di SUL € 2.000,00
  - b. Oltre 50 mq e fino a 75 mq di SUL € 3.500,00;
  - c. Oltre 75 mq e fino a 100 mq di SUL € 5.000,00
  - d. Oltre 100 mq e fino a 200 mq di SUL € 7.000,00
  - e. Oltre 200 mq e fino a 300 mq di SUL € 10.000,00
  - f. Oltre 300 mq e fino a 400 mq di SUL € 13.000,00
  - g. Oltre 400 mq e fino a 500 mq di SUL € 16.000,00
  - h. Oltre 500 mq di SUL € 20.000,00

Nel caso in cui gli abusi sopra indicati siano stati realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'art. 27 del DPR n. 380/01 e s.m.i., la sanzione prevista, in conformità alla previsione di Legge, è indipendente dall'entità e dalla volumetria e dalle opere accertate ed è sempre applicata nella misura massima di € 20.000,00.

### **ART. 9 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITI IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O IN TOTALE DIFFORMITÀ DI CUI ALL'ART. 33 DEL D.P.R. N. 380/2001**

Di seguito si riporta l'art. 33 del D.P.R. n. 380/2001:

*"1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.*

*2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.*

*3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.), l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina 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 516 a 5.164 euro.*





## **AREA TECNICA**

4. Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.

5. In caso di inerzia, si applicano la disposizione di cui all'articolo 31, comma 8.

6. È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19.

6-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in assenza di denuncia di inizio attività o in totale difformità dalla stessa."

### **In relazione al comma 1°**

Qualora ricorrano le condizioni previste dal citato comma 1°, il responsabile del Servizio emette ordinanza di demolizione delle opere abusive e di rimessa in pristino dello stato dei luoghi, entro un congruo termine stabilito dal Responsabile del Servizio con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del Comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

### **In relazione al comma 2°**

Qualora ricorrano le condizioni previste dal citato comma 2°, nei termini di esecuzione dell'ordinanza comunale citata nel precedente capoverso, l'interessato o l'avente titolo segnala allo Sportello Unico comunale che la demolizione non può avvenire e richiede l'applicazione della sanzione amministrativa all'uopo prevista, attivando il procedimento amministrativo, cosiddetto di "fiscalizzazione", previa verifica di ammissibilità.

La scelta della sanzione pecuniaria in luogo di quella ripristinatoria, alla luce del dettato normativo sopra richiamato, deve conseguire in primo luogo all'esito di una valutazione tecnica in relazione al possibile pregiudizio statico edilizio per la parte conforme.

Il procedimento amministrativo successivo all'ordinanza seguirà, nello specifico, le seguenti modalità operative:

1. Presentazione della segnalazione da parte dei soggetti legittimati che attestino la demolizione non può avvenire e richiesta di applicazione della sanzione amministrativa, la quale, deve essere corredata dalla seguente documentazione:
  - a) perizia giurata redatta, nelle forme previste dalla legge, da tecnico abilitato al collaudo delle strutture, attestante che la demolizione delle porzioni di fabbricato difformi rispetto al provvedimento abilitativo, implicherebbe pregiudizio sostanziale di tipo statico alla parte eseguita in conformità.
  - b) documentazione fotografica dello stato di fatto con allegata planimetria indicante i punti di presa fotografica;
  - c) relazione tecnica descrittiva delle opere oggetto di fiscalizzazione;
  - d) presentazione di idonea documentazione progettuale delle opere oggetto di fiscalizzazione (piante, sezioni e prospetti autorizzati, eseguiti, nonché tavole di raffronto con i colori convenzionali);





## AREA TECNICA

- e) calcolo della superficie convenzionale delle opere oggetto di fiscalizzazione ai sensi dell'art. 13 della L. 392/1978 e s.m.i. se l'opera è ad uso residenziale.
  - f) accertamento di compatibilità paesaggistica/assenza danno/autorizzazione paesaggistica (ex post) nei casi previsti dalla legge;
  - g) eventuali restanti atti d'assenso qualora previsti dalla legge;
  - h) calcolo delle sanzioni secondo quanto previsto dal presente Regolamento
2. Istruttoria della segnalazione, con verifica della sussistenza dei requisiti presupposti all'ammissione del pagamento della sanzione in luogo della demolizione.

Questa fase si potrà concludere alternativamente con le seguenti due soluzioni.

### Soluzione n. 1:

- a) richiesta ai soggetti legittimati di versamento della sanzione e della ricevuta di avvenuto censimento catastale dell'immobile entro 60 (sessanta) giorni dalla notifica;
- b) deposito da parte degli interessati della documentazione
- c) emissione provvedimento del responsabile del procedimento amministrativo comunale di sussistenza dei requisiti presupposti all'ammissione del pagamento della sanzione in luogo della demolizione;
- d) decorsi i termini di cui al precedente punto a), il Responsabile del Procedimento comunale avvia l'iscrizione a ruolo e la procedura di riscossione coattiva.
- e) conclusione del procedimento amministrativo attraverso la verifica di versamento della sanzione amministrativa

### Soluzione n. 2:

- a) emissione provvedimento del responsabile del procedimento amministrativo comunale di mancata sussistenza dei requisiti presupposti all'ammissione del pagamento della sanzione in luogo della demolizione, alla quale consegue, ove non già emessa, l'emissione dell'ordinanza, di demolizione delle opere edilizie realizzate in difformità dal titolo abilitativo.

## 9.1 DETERMINAZIONE SANZIONE IN CASO RISTRUTTURAZIONE DI IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE ART 33 COMMA 2°

L'art 33 comma 2° del D.P.R. n. 380/2001 stabilisce, nel caso di immobili ad uso residenziale, che la sanzione da applicare è pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione.

In tale caso **l'aumento del valore (AV)** dell'immobile può essere equiparato al costo delle opere abusive realizzate, stimato sulla base del costo di produzione fissato dalla 392/78 e di un coefficiente di rettifica variabile in funzione della tipologia di ristrutturazione eseguita.

### 9.1.1. Costo base di produzione (CB)







## AREA TECNICA

Il costo base di produzione (CB) è fissato nell'ultimo Decreto Ministeriale emanato, il quale risale al 18/12/1998, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 303 del 30/12/1998, e fissa il costo base in £ 1.450.000, pari ad € 748,86.

Tale costo base deve essere aggiornato alla data di ultimazione dei lavori abusivi, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, che darà origine al costo base aggiornato (CBA).

### 9.1.2. Coefficiente di rettifica (CR)

Il coefficiente di rettifica (CR) è il coefficiente che deve essere applicato al costo base di produzione, in funzione della tipologia di intervento eseguito.

Il coefficiente di rettifica viene graduato, in misura decrescente, in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore che si assume, per definire l'aumento di valore (AV) dell'immobile in relazione all'opera "abusiva" considerata.

I coefficienti di rettifica sono i seguenti:

- a) agli interventi di Ristrutturazione edilizia c.d. pesante (art. 10, comma 1 lettera c) DPR 380/2001- che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D. Lgs 22.1.2004 n. 42 e successive modificazioni si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 10% (CR=0,9);
- b) agli interventi di ristrutturazione-demolizione con ricostruzione del fabbricato con la stessa volumetria, salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, comprensiva di accorpamento o divisione di unità e/o variazione di destinazione d'uso, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 20% (CR=0,8);
- c) agli interventi di ristrutturazione-demolizione con ricostruzione del fabbricato con la stessa volumetria, salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, in assenza di accorpamento o divisione di unità e/o variazione di destinazione d'uso, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 40% (CR=0,6);
- d) agli interventi di ristrutturazione edilizia c.d. leggera, modesti, che riguardino interventi su pertinenze, vani tecnici e/o volumi secondari, comprensiva di interventi di accorpamento, divisione e/o variazione di destinazione d'uso, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 60% (CR=0,4);
- e) agli interventi di ristrutturazione edilizia c.d. leggera, modesti, che riguardino interventi su pertinenze, vani tecnici e/o volumi secondari, in assenza di interventi di accorpamento, divisione e/o variazione di destinazione d'uso, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 70% (CR=0,3);

### 9.1.3. Superficie convenzionale (SC)

La superficie convenzionale (SC) è quella dell'intera unità immobiliare o, in caso di interventi parziali, della porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di procedimento sanzionatorio, determinata in analogia con quanto previsto dall'articolo 13 della Legge 392/1978 sull'equo canone, sommando i seguenti elementi:

- a) il 100% per l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50% della superficie delle autorimesse singole;





## AREA TECNICA

- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo;
- f) il 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

E' detratto il 30 % dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a m. 1.70.

Le superfici di cui alle superiori lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla superiore lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

I coefficienti di cui alle lettere b) e c) non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente ai sensi dell'art. 21 della Legge 392/1978.

Nel caso in cui le opere abusive realizzate su immobile residenziale siano tali da non generare superficie convenzionale, ma solo incremento di volume (es. sopraelevazione), la superficie convenzionale da usare per il calcolo della sanzione ex art. 34 comma 2, viene ricavata in modo empirico, suddividendo il volume di fabbricato realizzato in difformità per una altezza di m. 3,00.

### 9.1.4. Calcolo sanzione

La sanzione sarà determinata dalla seguente formula:

$$\text{sanzione} = \text{aumento di valore (AV)} \times 2$$

$$\text{dove AV} = \text{CBA} \times \text{CR} \times \text{SC}$$

### **9.2. DETERMINAZIONE SANZIONE IN CASO RISTRUTTURAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE ART 33 COMMA 2°**

L'art 33 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 stabilisce, nel caso di immobili per usi diversi da quello residenziale, che la sanzione da applicare è pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio.

Il responsabile del procedimento amministrativo trasmette la pratica all'Agenzia del Territorio, la quale provvede alla determinazione del valore venale delle opere difformi, dandone comunicazione scritta allo Sportello Unico.

Raddoppiando il valore venale citato al precedente punto, si ottiene l'importo della sanzione.





## AREA TECNICA

### ***In relazione al comma 3°***

Nel caso di lavori di ristrutturazione realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità dallo stesso ed eseguiti su immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, il Responsabile del Servizio competente, nel caso in cui l'autorità preposta a vigilare sull'osservanza del vincolo sia il Comune, ordina la restituzione in pristino dello stato dei luoghi 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 € 516,00 a € 5.164,00 come di seguito determinata:

pari ad € 516,00, quando l'importo del computo metrico estimativo dei lavori realizzati sia compreso tra € 0 ed € 5.000,00;

pari ad € 5.164,00, quando l'importo del computo metrico estimativo dei lavori realizzati sia uguale o superiore a € 50.000,00;

pari ad una somma determinata in maniera proporzionale secondo la seguente formula per l'importo del computo metrico estimativo delle opere da sanare, comprese tra € 5.000,00 ed € 50.000,00:

$$x = 516,00 + \frac{A - 5.000}{50.000,00 - 5.000,00} x(5.164,00 - 516,00)$$

dove

A = importo dei lavori da sanare determinato da computo metrico estimativo

X = importo della sanzione

La precedente disposizione non incide sull'applicabilità di altre sanzioni dettate da norme vigenti.

### ***In relazione al comma 4°***

Nel caso di lavori di ristrutturazione realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità dallo stesso, su immobili anche non vincolati ma compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'art. 2 del D.M. 2/4/1968, il responsabile del procedimento amministrativo comunale richiede al Ministero per i Beni e le Attività Culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 3 dell'art. 33 del D.P.R. 380/01.

Se il parere non viene reso entro novanta giorni dalla richiesta, il Responsabile del Servizio provvede autonomamente alla scelta di una delle seguenti misure repressive:

- ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso o dell'attuale proprietario;

ovvero





## AREA TECNICA

- applicare la sanzione pecuniaria con le modalità di cui al comma 3 dell'art. 33 del D.P.R. 380/01.

### ART. 10 DISPOSIZIONI OPERATIVE E CRITERI DI CALCOLO FINALIZZATE ALL'APPLICAZIONE DELL'ART. 34 COMMA 2 DEL D.P.R. N. 380/2001 ED S.M.I.

Di seguito si riporta l'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.:

*1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.*

*2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'Ufficio applica una sanzione pari al **triplo** (D.L. 69/2024, decreto salva casa) del costo di produzione, stabilito in base alla Legge 27.07.1978 n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, ad uso residenziale, e pari al **triplo** (D.L. 69/2024, decreto salva casa) del valore venale, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”.*

*2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'art.23, comma 1, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.*

#### **In relazione al comma 1°**

Qualora ricorrano le condizioni previste dal citato comma 1°, il responsabile del servizio emette ordinanza di demolizione delle opere abusive e di rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

#### **In relazione al comma 2°**

Qualora ricorrano le condizioni previste dal citato comma 2°, nei termini di esecuzione dell'ordinanza comunale citata nel precedente capoverso, l'interessato o l'avente titolo segnala allo Sportello Unico comunale che la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità e richiede l'applicazione della sanzione amministrativa all'uopo prevista, attivando il procedimento amministrativo, cosiddetto di “fiscalizzazione”, previa verifica di ammissibilità.

La scelta della sanzione pecuniaria in luogo di quella ripristinatoria, alla luce del dettato normativo sopra richiamato, deve conseguire in primo luogo all'esito di una valutazione tecnica in relazione al possibile pregiudizio statico edilizio per la parte conforme.

Il procedimento amministrativo seguirà, nello specifico, le seguenti modalità operative:

Il procedimento amministrativo successivo all'ordinanza seguirà, nello specifico, le seguenti modalità operative:

1. Presentazione della segnalazione da parte dei soggetti legittimati che attestino la demolizione non può avvenire e richiesta di applicazione della sanzione amministrativa, la quale, deve essere corredata dalla seguente documentazione:





## AREA TECNICA

- a) perizia giurata redatta, nelle forme previste dalla legge, da tecnico abilitato al collaudo delle strutture, attestante che la demolizione delle porzioni di fabbricato difformi rispetto al provvedimento abilitativo, implicherebbe pregiudizio sostanziale di tipo statico alla parte eseguita in conformità.
  - b) documentazione fotografica dello stato di fatto con allegata planimetria indicante i punti di presa fotografica;
  - c) relazione tecnica descrittiva delle opere oggetto di fiscalizzazione;
  - d) presentazione di idonea documentazione progettuale delle opere oggetto di fiscalizzazione (piante, sezioni e prospetti autorizzati, eseguiti, nonché tavole di raffronto con i colori convenzionali);
  - e) calcolo della superficie convenzionale delle opere oggetto di fiscalizzazione ai sensi dell'art. 13 della L. 392/1978 e s.m.i. se l'opera è ad uso residenziale.
  - f) accertamento di compatibilità paesaggistica/assenza danno/autorizzazione paesaggistica (ex post) nei casi previsti dalla legge;
  - g) eventuali restanti atti d'assenso qualora previsti dalla legge;
  - h) calcolo delle sanzioni secondo la tabella che segue
2. Istruttoria della segnalazione, con verifica della sussistenza dei requisiti presupposti all'ammissione del pagamento della sanzione in luogo della demolizione.

Questa fase si potrà concludere alternativamente con le seguenti due soluzioni.

### Soluzione n. 1:

- a) richiesta ai soggetti legittimati di versamento della sanzione e della ricevuta di avvenuto censimento catastale dell'immobile entro 60 (sessanta) giorni dalla notifica;
- b) deposito da parte degli interessati della documentazione
- c) emissione provvedimento del responsabile del procedimento amministrativo comunale di sussistenza dei requisiti presupposti all'ammissione del pagamento della sanzione in luogo della demolizione;
- d) decorsi i termini di cui al precedente punto a), il Responsabile del Procedimento comunale avvia l'iscrizione a ruolo e la procedura di riscossione coattiva.
- e) conclusione del procedimento amministrativo attraverso la verifica di versamento della sanzione amministrativa

### Soluzione n. 2:

- a) emissione provvedimento del responsabile del procedimento amministrativo comunale di mancata sussistenza dei requisiti presupposti all'ammissione del pagamento della sanzione in luogo della demolizione, alla quale consegue l'emissione dell'ordinanza, ove non già emessa, di demolizione delle opere edilizie realizzate in difformità dal titolo abilitativo.

## 10.1 DETERMINAZIONE SANZIONE IN CASO IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE

L'art 34 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 stabilisce, nel caso di immobili ad uso residenziale, che la sanzione da applicare è pari al **triplo** (*D.L. 69/2024, decreto salva casa*) del costo di produzione della parte abusiva realizzata e non sanabile, determinato secondo le disposizioni della Legge n. 392/1978 sull'equo canone.





## AREA TECNICA

Il Calcolo della sanzione è effettuato mediante l'utilizzo della seguente tabella.

### CALCOLO DELLA SANZIONE PECUNIARIA AI SENSI DELL'art.34 D.P.R. n° 380/01 USO RESIDENZIALE

<b>A) Superficie convenzionale</b>			
Superficie abitazione al netto dei muri perimetrali e di quelli interni :			
abitazione oltre i mq 70	mq	1,00	0,00
abitazione tra i mq 46 e mq 70	mq	1,10	0,00
abitazione inferiore a mq 46	mq	1,20	0,00
(Per i vani di altezza inferiore a mq 1.70 si detrae il 30 % della superficie dei vani stessi)			
autorimessa singola (sup. netta)	mq	50%	0,00
posto macchina comune	mq	20%	0,00
balconi - terrazze - cantine accessori (sup. netta)	mq	25%	0,00
superficie scoperta in godimento esclusivo	mq	15%	0,00
verde condominiale (quota millesimale)	mq	10%	0,00
<b>Totale superficie convenzionale</b>	<b>mq</b>		<b>0,00</b>
<b>B) Costo base</b> (da rivalutare al momento dell'applicazione della sanzione secondo l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati)			
Per immobili ultimati entro il 1975 (Lire/mq 225.000)			<b>116,20</b>
Per immobili ultimati dal 1976 al 1997 (Lire 1.450.000 come da D.M. 19/12/1998)			D.M. vigente
Per immobili ultimati successivamente al 1997 (Lire 1.450.000 come da D.M. 19/12/1998)			<b>748,86</b>
<b>C) Coefficienti correttivi del costo base</b>			
1) Tipologia (art. 16 L. 392/78)			
A/1 abitazione signorile		(2.00)	
A/2 abitazione civile		(1.25)	
A/3 abitazione economica		(1.05)	
A/4 abitazione popolare		(0.80)	
A/5 abitazione ultra - popolare		(0.50)	
A/6 abitazione rurale		(0.70)	
A/7 abitazione in villini		(1.40)	
A/11 abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi		(0.80)	
2) Classe demografica del Comune in cui si trova l'unità immobiliare offerta in vendita			





### AREA TECNICA

popolazione sup. a 10.000 abitanti	(0,90)	0,90
<b>3) Ubicazione</b>		
zona agricola	(0,85)	
zona edificata periferica	(1,00)	
zona fra periferia e centro storico	(1,20)	
zona di pregio site nella zona edificata periferica o zona agricola	(1,20)	
zona centro storico	(1,30)	
<b>4) Livello di piano</b>		
seminterrato	(0,80)	
terreno	(0,90)	
dal 1° al 3° con o senza ascensore	(1,00)	
dal 4° all'ultimo con ascensore	(1,00)	
dal 4° all'ultimo senza ascensore	(0,95)	
attico con ascensore	(1,20)	
attico senza ascensore	(1,10)	
<b>5) Vetustà</b>		
dal 1° al 5° anno (*)		
dal 6° al 20° anno (*) ogni anno 1 %		
dal 21° al 50° anno (*) ogni anno 0.50%		
<b>6) Stato di conservazione e manutenzione</b>		
normale	(1,00)	
mediocre	(0,80)	
scadente	(0,60)	
<b>D) Costo unitario di produzione</b>		
Costo base	€/mq	0,00
Costo unitario di produzione (costo base x prodotto dei coeff. di correzione)	€/mq	0,00
<b>E) Riepilogo e calcolo della sanzione</b>		
superficie convenzionale (A)	mq	0,00
costo unitario di produzione (D)	€/mq	0,00
valore locativo dell'unità imm.re (AxD)	€	0,00
<b>Totale sanzione</b>	<b>€</b>	<b>0,00</b>

Il costo base di produzione a metro quadrato è fissato dalla Legge n. 392/78, per gli immobili ad uso residenziale ultimati entro il 31/12/1975, mentre per gli anni successivi è determinato dai provvedimenti elencati nella tabella seguente:

ultimat	Costo base di costruzione	Annotazioni
entro il 31/12/1975	L. 250.000/€ 129,11	
nel	L. 285.000/€ 147,19	
nel	L. 325.000/€ 167,85	
nel	L. 370.000/€ 191,09	
nel	L. 430.000/€ 222,08	
nel	L. 500.000/€ 258,23	
nel	L. 580.000/€ 299,55	
nel	L. 680.000/€ 351,19	



**AREA TECNICA**

nel	L. 770.000/€ 397,67	
nel	L. 840.000/€ 433,82	
nel	L. 900.000/€ 464,81	
nel	L. 930.000/€ 480,30	
nel	L. 970.000/€ 500,96	
nel	L. 1.030.000/€ 531,95	
nel	L. 1.090.000/€ 562,94	
nel	L. 1.155.000/€ 596,51	
nel	L. 1.250.000/€ 645,57	
dal 1/1/1992 al 31/8/1992	L. 1.275.000/€ 658,48	
dal 1/9/1992 al 31/12/1992	L. 1.277.000/€ 659,52	
nel	L. 1.309.000/€ 676,04	
nel	L. 1.347.000/€ 695,67	
nel	L. 1.383.000/€ 714,26	
nel	L. 1.422.000/€ 734,40	
nel	L. 1.450.000/€ 748,86	
nel	L. 1.495.000/€ 772,10	
nel	L. 1.530.000/€ 790,18	
nel	L. 1.565.000/€ 808,26	
nel	L. 1.600.000/€ 826,33	
nel	€	
nel	€	
nel	€	
nel	€	
nel	€	
nel	€ 1.015,74	
nel	€ 1.038,98	
nel	€ 1.080,82	
nel	€ 1.076,17	
nel	€ 1.116,84	
nel	€ 1.144,73	
nel	€ 1.156,35	
nel	€ 1.154,02	
nel	€ 1.159,83	
nel	€ 1.164,48	
nel	€ 1.170,28	
nel	€ 1.180,74	
nel	€ 1.185,72	
nel	€ 1.188,02	

**10.2. DETERMINAZIONE SANZIONE DEGLI IMMOBILI PER USI DIVERSI DA QUELLO RESIDENZIALE**





## AREA TECNICA

L'art 34 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 stabilisce, nel caso di immobili per uso diversi da quello residenziale, che la sanzione da applicare è pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio.

Il responsabile del procedimento comunale trasmette la pratica all'Agenzia del Territorio, la quale provvede alla determinazione del valore venale delle opere difformi, dandone comunicazione scritta allo Sportello Unico.

Triplicando (D.L. 69/2024, Decreto salva casa) il valore venale citato al precedente punto, si ottiene l'importo della sanzione.

### **ART. 11 ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DI CUI ALL'ART. 36 DEL D.P.R. N. 380/2001**

Di seguito si riportano le disposizioni dei primi due commi dell'art. 36:

*1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa o con variazioni essenziali, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. (comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera g), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024)*

*2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. (comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera g), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024)*

*3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.*

Il titolo abilitativo in sanatoria è rilasciato previo avvenuto pagamento di una somma a titolo di oblazione:

- pari al doppio del contributo di costruzione, qualora esso sia dovuto per il rilascio del titolo in via ordinaria;
- pari al semplice contributo di costruzione, qualora esso non sia dovuto in via ordinaria.

In caso di intervento edilizio realizzato in parziale difformità dal titolo abilitativo, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.

### **ART. 12 INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ E ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DI CUI ALL'ART. 37 DEL D.P.R. N. 380/2001**





## AREA TECNICA

Di seguito si riporta l'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001:

*"1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.*

*2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.*

*3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.*

*4. comma abrogato dal decreto-legge n. 69 del 2024 (Decreto salva casa)*

*5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.*

*6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36."*

### **In relazione al comma 1°**

Il Responsabile del Servizio competente, accertata l'esecuzione degli interventi abusivi di cui al succitato comma 1, provvede alla determinazione dell'aumento del valore venale ( $A_{vv}$ ), il quale moltiplicato per 2, costituisce l'importo della sanzione pecuniaria.

**Sanzione pecuniaria =  $2 \times A_{vv}$**

A seguito della presentazione di istanza di Accertamento di conformità, l'aumento del valore dell'immobile è verificato dall'ufficio comunale competente in relazione alla apposita perizia asseverata prodotta dal richiedente e redatta da tecnico abilitato.





## AREA TECNICA

La sanzione è determinata secondo la seguente tabella, ingiungendo con propria ordinanza il pagamento della stessa entro il termine di trenta giorni dalla notifica. Il Responsabile del Servizio, su proposta del responsabile unico del procedimento, può richiedere detta determinazione all'Agenda del territorio.

Aumento del valore	Aumento della sanzione in percentuale	Sanzione
0 - 20%	0	€ 516,00
21 - 35%	250%	€ 1.290,00
36 - 55%	450%	€ 2.322,00
56 - 70%	600%	€ 3.096,00
71 - 85%	800%	€ 4.128,00
86 - 100%	MAX	€ 5.164,00

Nei casi in cui non sia possibile determinare l'aumento di valore venale, applicando i criteri previsti nel presente regolamento, in particolare, per interventi non valutabili in termini di superficie o volume, non determinabili mediante interpolazione dell'intervento con le tipologie e casi contemplati dal presente regolamento, si provvederà con atto motivato del Responsabile del Servizio, in ogni caso, all'irrogazione di sanzione in misura non inferiore al minimo edittale previsto dalla Legge di riferimento.

### *In relazione al comma 2°*

Il Responsabile del Servizio competente, accertata l'esecuzione degli interventi abusivi di cui al comma 2 dell'art. 37 del D.P.R. 380/01, nel caso in cui l'autorità preposta a vigilare sull'osservanza del vincolo sia il Comune, potrà ordinare il ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese del responsabile dell'abuso ed irroga una sanzione pecuniaria da € 516,00 a € 10.329,00 come di seguito determinata:

- pari ad € 516,00 quando l'importo del Costo delle Opere Eseguite ( $C_{oe}$ ) in assenza di SCIA sia compreso tra € 0 ed € 5.000,00;
- pari ad € 10.329,00 quando l'importo del Costo delle Opere Eseguite ( $C_{oe}$ ) in assenza di SCIA sia superiore a € 100.000,00;
- pari ad una somma determinata in maniera proporzionale secondo la seguente formula per l'importo del computo metrico estimativo delle opere da sanare, comprese tra € 5.000,00 ed € 100.000,00 :

$$X = € 516,00 + \frac{A - € 5,000,00}{€ 100,000,00 - € 5,000,00} \times (€ 10.329,00 - € 516,00)$$





## AREA TECNICA

dove

A = importo dei lavori da sanare determinato da computo metrico estimativo

X = importo della sanzione

Coe = Costo delle opere eseguite determinato sulla base di Computo Metrico Estimativo, debitamente asseverato, da redigere a cura del tecnico abilitato, incaricato dal proprietario dell'immobile, sulla base del più recente prezziario Regionale con abbattimento del 15%, il quale tiene conto solo delle nuove opere, compensando gli spostamenti di modesta entità (spostamento tramezzi, spostamento bucatore delle finestre e porte ).

### ***In relazione al comma 3°***

Nell'ipotesi in cui sia accertata l'esecuzione di interventi abusivi di cui al comma 3 dell'art. 37 del D.P.R. 380/01, il responsabile del procedimento competente richiede al Ministero per i Beni e le Attività Culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma 1.

Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il responsabile del servizio competente provvede autonomamente alla scelta di una fra le seguenti misure repressive:

- ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso o dell'attuale proprietario; ovvero
- applicare la sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi con le medesime modalità applicate per il comma 1 dell'art. 37 del D.P.R. 380/01.

### **ART. 13 - OMESSA O RITARDATA PRESENTAZIONE DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ ( ART. 24 CO 3 D.P.R. N° 380/2001)**

La mancata presentazione, da parte del soggetto che ne è tenuto, della segnalazione di agibilità entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria da € 77 a € 464 Euro.

La sanzione prevista al comma 1 si applica nella misura di seguito indicata:

- a) € 77,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata dal 16° (sedicesimo)
- b) al 30° (trentesimo) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
- c) € 170,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata dal 31° (trentunesimo) al 60° (sessantesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
- d) € 310,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata dal 61° (sessantunesimo) al 90° (novantesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento
- e) € 464,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata oltre il 91° (novantunesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.

Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa, di cui sopra, si considera quale data di ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento quella contenuta nella segnalazione certificata di agibilità, salvo non sia pervenuta, precedentemente, separata comunicazione di ultimazione delle opere, nel qual caso si assume quella ivi indicata.

L'applicazione della sanzione non inficia la validità della segnalazione certificata di agibilità





## AREA TECNICA

(S.C.A.), e viene stabilita con apposito provvedimento del Responsabile del Procedimento del Procedimento da comunicare all'interessato a mezzo raccomandata. Decorsi i termini il Responsabile del Servizio adotta ordinanza di irrogazione della sanzione prevista e le modalità di pagamento della stessa.

### **ART. 14 OMESSA O RITARDATA PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 23 COMMA 7 DEL D.P.R. N. 380/2001**

Di seguito si riporta l'art. 23 comma 7 del D.P.R. n. 380/2001:

*"7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5."*

Qualora ricorrano le condizioni riportate nell'ultimo capoverso del succitato comma 7, il Responsabile del Procedimento competente, ingiunge con proprio provvedimento, il pagamento della sanzione pecuniaria di € 516,00.

### **ART. 15 - SANZIONI FORFETARIE PER ALTRE TIPOLOGIE DI ABUSO**

Per limitare il ricorso alle valutazioni dell'Agenzia del Territorio previste dal T.U. e con l'obiettivo di garantire comunque certezza e trasparenza dell'azione amministrativa sono state individuate casistiche standard di determinazione di sanzioni edilizie forfetarie con una coerente graduazione di applicazione delle stesse in relazione all'entità dell'abuso

- a) Interventi edilizi abusivi di minima entità non comportanti incremento di valore del bene
- opere interne di modesta entità in fabbricato a destinazione diversa dal residenziale con eventuali minime opere strutturali: sanzione € 516,00
  - opere esterne per: lievi modifiche dei fabbricati comportanti il ridimensionamento e/o lo spostamento delle aperture per fabbricati ad uso diverso dal residenziale: sanzione € 516,00
  - opere esterne per realizzazione di verande ad uso stagionale fino a 8,00 mq di superficie: sanzione € 516,00
  - opere esterne per modifiche a recinzioni, elementi di arredo, pensiline, impianti volumi tecnologici a carattere domestico: sanzione € 516,00
- b) Interventi edilizi abusivi di minima entità comportanti minimi incrementi di valore del bene
- Modifiche interne anche con fusione e/o frazionamento in unità immobiliari a destinazione non residenziale, con opere strutturali ma non comportanti la completa redistribuzione funzionale e fisica, realizzazione di servizi igienici ed impianti con rilevanza edilizia: sanzione € 1.032,00
- c) Altri interventi edilizi abusivi di modesta entità





## AREA TECNICA

- Realizzazione di scale esterne, realizzazione recinzioni ex novo parziali o totali di lotti liberi e/o edificati: sanzione € 516,00
- Murature di contenimento terreni, attività di consolidamento delle murature stesse sanzione € 516,00
- Diverso posizionamento del fabbricato sul lotto senza configurare variazione essenziale sanzione € 516,00
- Diverso posizionamento del fabbricato sul lotto configurante variazione essenziale: sanzione € 1032,00

Le sanzioni per difformità esterne realizzate sulle aree di pertinenza del fabbricato come pure quelle afferenti il diverso posizionamento del fabbricato sul lotto, per il loro carattere di autonomia, sono cumulabili con quelle inerenti le opere interne ed esterne al fabbricato.

### ART. 16 IL REGIME SANZIONATORIO SU IMMOBILI DI INTERESSE PAESAGGISTICO EX D.LGS. N. 42/2004

Di seguito si riporta l'art. 167 del D.lgs. n. 42/2004:

*1. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4.*

*2. Con l'ordine di rimessione in pristino è assegnato al trasgressore un termine per provvedere.*

*3. In caso di inottemperanza, l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica provvede d'ufficio per mezzo del prefetto e rende esecutoria la nota delle spese. Laddove l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica non provveda d'ufficio, il direttore regionale competente, su richiesta della medesima autorità amministrativa ovvero, decorsi centottanta giorni dall'accertamento dell'illecito, previa diffida alla suddetta autorità competente a provvedervi nei successivi trenta giorni, (( procede alla demolizione avvalendosi dell'apposito servizio tecnico-operativo del Ministero, ovvero delle modalità)) previste dall'articolo 41 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a seguito di apposita convenzione che può essere stipulata d'intesa tra il (( Ministero )) e il Ministero della difesa.*

*4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:*

- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;*
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;*
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*

*5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni,*





## **AREA TECNICA**

*previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. 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. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma.*

*6. Le somme riscosse per effetto dell'applicazione del comma 5, nonché per effetto dell'articolo 1, comma 37, lettera b), n. 1), della legge 15 dicembre 2004, n. 308, sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino di cui al comma 1, 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.*

Nel caso in cui ricorrano le condizioni di cui all'articolo sopra riportato, il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4, presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica.

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.

### **16.1 PROCEDIMENTO DI ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA**

La domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica deve essere presentata contestualmente all'istanza relativa al titolo abilitativo edilizio in sanatoria. L'accertamento della conformità edilizia sarà propedeutico alla definizione del necessario accertamento di compatibilità paesaggistica.

La domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica deve essere accompagnata da:

- relazione paesaggistica
- elaborati grafici previsti dalla vigente normativa
- perizia di stima asseverata in Tribunale, a firma di tecnico competente, finalizzata al calcolo della sanzione

Nei casi in cui sia necessario acquisire l'accertamento di compatibilità paesaggistica per opere già eseguite e autorizzazione paesaggistica in sub-delega per opere ancora da eseguire o in completamento, le due procedure debbono essere avviate contestualmente, in modo tale da rappresentare unitariamente e compiutamente l'intervento edilizio nel contesto paesaggistico. Le opere in corso di esecuzione dovranno essere sospese e l'autorizzazione paesaggistica in





## AREA TECNICA

subdelega sarà condizionata alla positiva conclusione dell'iter di accertamento della compatibilità paesaggistica stessa delle opere già realizzate.

Il titolo abilitativo edilizio deve, ove ricorrano le condizioni, osservare ed assicurare il rispetto di eventuali condizioni e prescrizioni previste nel provvedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica.

La determinazione dell'ammontare della sanzione pecuniaria sarà riferita solamente alla superficie della porzione dell'immobile eseguita abusivamente e non già a quella complessiva dell'immobile medesimo;

### 16.2 CRITERI DI CALCOLO DELL'INDENNITÀ RISARCITORIA IN FUNZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

Per le opere corrispondenti o riconducibili per analogia alle tipologie edilizie sotto indicate, nei limiti del disposto dell'art. 167 co 4 del D.Lgs. n° 42/2004 il profitto minimo è valutato come segue:

a) Interventi su edifici esistenti:

- opere di ristrutturazione edilizia (art. 3 co 1 lettera d) D.P.R. n° 380/2001) con modifiche esterne e senza aumento di superficie utile: **min. € 1.500,00;**
- opere di restauro e di risanamento conservativo (art. 3 co1 lettera c) D.P.R. n° 380/2001): **min. € 1.200,00;**
- opere di manutenzione straordinaria (art. 3 co1 lettera b) D.P.R. n° 380/2001) ed altre opere minori o in regime edilizio libero: **min. € 516,00;**

b) interventi su aree libere:

- opere di urbanizzazione, opere sportive che non abbiano comportato la formazione di volumi o SUL, impianti fotovoltaici/solari o altre fonti rinnovabili, nei seguenti limiti di superficie :
  - a. inferiore a 10 mq: € 516,00;
  - b. tra 10 e 100: mq € 516,00 + € 10,00 per ogni mq oltre i 10 mq;
  - c. oltre 100: mq € 1.416,00 + € 15,00 oltre i 100 mq.
- movimenti di terra (scavi e riporti)
  - a. fino a 15: mc € 516,00;
  - b. da 15 a 100 mc: € 516,00 + € 100/mc oltre i 15 mc;
  - c. oltre i 100 mc: € 9.016,00 + € 150/mc oltre i 100 mc.

Il danno paesaggistico viene considerato pari a zero nel caso in cui la Soprintendenza abbia espresso parere favorevole alla conservazione.

Nel caso in cui l'accertamento di compatibilità paesaggistica venga reso in termini negativi non potrà farsi luogo al rilascio del titolo edilizio in sanatoria







## **AREA TECNICA**

### **ART. 17 RATEIZZAZIONE DELLE SANZIONI**

La rateizzazione del pagamento di una sanzione pecuniaria è concessa su istanza del soggetto interessato per importi superiori a € 4.000,00 con le seguenti modalità.

- nel caso di sanzione pecuniaria di importo compreso tra € 4.000,00 ed € 10.000,00 il pagamento dovrà avvenire in tre rate semestrali di pari importo;
- nel caso di sanzione pecuniaria di importo compreso tra € 10.000,00 e € 20.000,00, il pagamento dovrà avvenire in quattro rate semestrali di pari importo;
- per sanzioni di importo superiore ad € 20.000,00 il pagamento dovrà avvenire in quattro rate semestrali di pari importo;

Le rate non saranno gravate da interessi avendo la rateizzazione funzione di agevolazione.

L'importo dilazionato dovrà essere garantito con apposita polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, prestata con espressa e formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del C.C. e in deroga all'art.1957 del C.C. Detta fidejussione dovrà essere valida ed operante fino al completo assolvimento delle obbligazioni garantite ed in ogni caso, per la sua estinzione o riduzione, dovrà essere condizionata alla espressa dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

In caso di mancato o ritardato pagamento anche di una sola rata, l'obbligato decadrà dal beneficio e sarà tenuto, entro il termine previsto per il pagamento della rata successiva e ove già scaduto, entro e non oltre 30 giorni dalla formale contestazione, al pagamento del residuo ammontare della sanzione in un'unica soluzione. L'Amministrazione procederà all'escussione della fidejussione prestata per l'intero ammontare della sanzione residua e in difetto, procederà alla riscossione coattiva delle somme non versate.

### **ART. 18 DESTINAZIONE DEI PROVENTI**

I proventi delle sanzioni pecuniarie di cui all'art. 31 comma 4bis previste dal presente regolamento, dovranno essere versate in apposito capitolo del bilancio e sono destinate esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico, ai sensi del comma 4-ter dell'art.31 D.P.R. 380/01.

### **ART. 19 DISPOSIZIONI FINALI E RINVIO**

Le formule matematiche, gli importi, i termini, le denominazioni, indicati nel presente atto, si intendono aggiornati automaticamente alle correlate modifiche normative delle norme di riferimento sopravvenute, in particolare e compresa, la misura edittale della sanzione corrispondente all'illecito amministrativo edilizio considerato.

Tutti gli importi derivanti dalle operazioni di calcolo contenute nel presente regolamento, si intendono arrotondati, in eccesso (se il terzo decimale sia uguale o superiore a 5) o in difetto (se il terzo decimale sia inferiore o uguale a 4) alla seconda cifra decimale dopo la virgola.





## AREA TECNICA

### ART. 20 EFFICACIA DELLE DISPOSIZIONI ED ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento si applica ai procedimenti sanzionatori in corso per i quali non sia stato ancora richiesto e/o eseguito il pagamento ed a quelli attivati successivamente alla data di esecutività della delibera.

