

**CRITERI PER L'IRROGAZIONE
DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE
IN MATERIA EDILIZIA**

Allegato A

INDICE

Art. 1 - Oggetto del Regolamento

Art. 2 - Ambito di applicazione

Art. 3 - Determinazione delle sanzioni – art 31 comma 4bis D.P.R. 380/01

Art. 4 - Determinazione delle sanzioni – art 24 comma 3 D.P.R. 380/01

Art. 5 – Modalità di valutazione delle sanzioni previste dall’ art 37 del D.P.R. 380/01

Definizioni

1. Superficie convenzionale
2. Coefficiente di rettifica
3. Valore unitario di riferimento
4. Aumento di valore venale dell’immobile

Art. 6 - Calcolo della sanzione prevista dal comma 1 art. 37 del DPR 380/2001

Art. 7 - Calcolo della sanzione prevista dal comma 2 art. 37 del DPR 380/2001

Art. 8 - Calcolo della sanzione prevista dal comma 3 art. 37 del DPR 380/2001

Art. 9 - Calcolo della sanzione prevista dal comma 4 art. 37 del DPR 380/2001

Art. 10 - Calcolo della sanzione prevista dal comma 5 art. 37 del DPR 380/2001

Art. 11 - Sanzioni pecuniarie e modalità di pagamento

Art. 12 - Destinazione dei proventi

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

Oggetto del presente Regolamento è quello di stabilire dei parametri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie, che rispondano a criteri di equità, trasparenza e uniformità di applicazione, previste:

- per l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire opere abusive, prevista dall'art.31, comma 4-bis del DPR 380/2001 e smi, così come introdotto dall'art.17, comma 1, lettera q-bis) della legge n.164/2014;
- per la mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, prevista dall'art.24 comma 3 del D.P.R. 380/01 e smi;
- per opere eseguite in assenza/difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività, di cui all'art.37 del D.P.R. 380/01 e smi.

Art. 2 – Ambito di applicazione

Il presente Regolamento disciplina i criteri, le modalità e l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniaria per la violazione prevista dalle seguenti disposizioni normative:

- per l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire opere abusive, prevista dall'art. 31, comma 4-bis del DPR 380/2001 e smi, così come introdotto dall'art.17, comma 1, lettera q-bis) della legge n.164/2014;
- per la mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, prevista dall'art.24 comma 3 del D.P.R. 380/01 e smi;
- per opere eseguite in assenza/difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività, di cui all'art.37 del D.P.R. 380/01 e smi.

Art. 3 - Determinazione delle sanzioni - art 31 comma 4bis D.P.R. 380/01

Il comma 4-bis dell'art.31 del D.P.R. n.380/2001 (introdotto dall'art.17, comma 1, lettera q-bis, legge n.164 del 2014, prevede: *“L'autorità competente, constatata l'inottemperanza (all'ingiunzione di rimozione o demolizione dell'opera abusiva), irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'art. 27 (D.P.R. n.380/2001), ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima”*.

Tali sanzioni, in relazioni all'entità delle opere abusive realizzate sulle aree e sugli edifici non compresi tra quelle di cui al comma 2 dell'art. 27 del D.P.R. n.380/2001, sono così determinate:

- a. Opere non quantificabili in termini di volume e superfici: **€ 2.000,00**
- b. Interventi pertinenziali:
 - fino a 10 mq. **€ 3.000,00**
 - oltre 10 mq. e fino a 25 mq. **€ 4.000,00**
 - oltre 25 mq. **€ 5.000,00**
- c. Interventi che hanno comportato aumento di superficie utile lorda (SUL): **150 euro/mq** (si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie).
- d. Interventi che hanno comportato aumento di volume: **100 euro/mc** (si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie).
- e. Interventi che hanno comportato sia aumento di volume che di superficie: il valore maggiore risultante dall'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti 2 e 3 (si applica la sanzione

minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie).

Le sanzioni sopra riportate si applicano in tutti i casi di opere abusive, realizzate, su aree e sugli edifici non compresi tra quelli di cui al comma 2 dell'art.27 del D.P.R. n.380/2001.

Per opere abusive, realizzate, su aree e sugli edifici compresi tra quelli di cui al comma 2 dell'art.27 del D.P.R. n.380/2001, ivi comprese le aree a rischio idrogeologico censite nel P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico) della Regione Marche con gradi di rischio R3 (elevato) e R4 (molto elevato) è sempre irrogata la sanzione massima pari ad euro 20.000,00.

Art. 4 - Determinazione delle sanzioni - art 24 comma 3 D.P.R. 380/01

In base al combinato disposto dell'art. 24, commi 2 e 3 del D.P.R. 380/2001, la mancata presentazione, da parte del soggetto che ne è tenuto, della segnalazione certificata per l'agibilità entro 15 (quindici) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

La suddetta sanzione si applica nella misura di seguito indicata:

a. per gli interventi le cui istanze per le trasformazioni sono state presentate successivamente all'entrata in vigore del DPR 380/01 (pubblicato G.U. n. 245 del 20/10/2001, S.O. n. 239):

- nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento; € 77,00
- nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata dal 61° al 120° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento; € 154,00
- nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata dal 121° al 180° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento; € 310,00
- dal 181° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento; € 464,00

b. per le istanze relative al rilascio dell'agibilità riguardanti interventi i cui lavori sono terminati prima all'entrata in vigore del DPR 380/01: € 464,00

Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa di cui al precedente comma, qualora non sia pervenuta, precedentemente separata, comunicazione di ultimazione delle opere, si considera quale data di ultimazione lavori di finitura dell'intervento quella contenuta nel modello di segnalazione certificata per l'agibilità.

L'applicazione della sanzione di cui agli art. 24, comma 3, non preclude il rilascio dell'agibilità e viene stabilita con separato provvedimento come di seguito indicato:

- ad avvenuto ricevimento in ritardo della domanda di agibilità, calcola il ritardo e la relativa sanzione da applicare;
- il Responsabile del Procedimento provvede a comunicare a mezzo di raccomandata AR e/o PEC, la sanzione da pagare e le modalità di pagamento;
- trascorsi trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, qualora l'importo non fosse ancora versato, invia un sollecito di pagamento con eventuale nuovo calcolo della sanzione sulla base dell'ulteriore ritardo accumulato;
- in ipotesi di mancato pagamento, raggiunto il massimo della sanzione, si procederà al recupero coattivo delle somme dovute;
- il pagamento della sanzione pecuniaria conclude il procedimento sanzionatorio.

Art. 5 – Modalità di valutazione delle sanzioni previste dall'art 37 D.P.R. 380/01

DEFINIZIONI

1) SUPERFICIE CONVENZIONALE

1.1. 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 sanzione, determinata in analogia con quanto previsto dall'articolo 13 della Legge 392/1978 sull'equo canone, ma valida anche per gli immobili non adibiti a uso abitazione, sommando i seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare interessata dagli abusi;
- b) il 50% della superficie delle autorimesse singole;
- 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.

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

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

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

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

2) COEFFICIENTE DI RETTIFICA

2.1 Il coefficiente di rettifica (CR) della superficie convenzionale sopra indicata, è il coefficiente che deve essere applicato al Valore di Mercato Medio tratto dalla banca dati dell' "Osservatorio del Mercato Immobiliare", in funzione della tipologia di intervento eseguito.

2.2. Il coefficiente di rettifica (CR) 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 venale (AVV) dell'immobile in relazione all'abuso effettuato.

2.3 I coefficienti di rettifica sono i seguenti:

- alla Nuova Edificazione si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 10%;
- alla Ristrutturazione Edilizia consistente nella demolizione con fedele ricostruzione degli edifici o nello svuotamento totale del fabbricato, comprensiva di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 20%;
- alla Ristrutturazione Edilizia consistente nella demolizione con fedele ricostruzione degli edifici o nello svuotamento totale del fabbricato, in assenza di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 40%;
- alla Ristrutturazione Edilizia senza intervento sulle strutture portanti o con interventi modesti, comprensiva di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 60%;
- alla Ristrutturazione Edilizia senza intervento sulle strutture portanti o con interventi modesti, in assenza di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari all'80%;

- al Restauro e Risanamento Conservativo si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 90%;
- alla Manutenzione Straordinaria si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 95%.

3) VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

3.1. Il valore unitario di riferimento (VUR) è il prodotto del Valore di Mercato Medio tratto dalla banca dati dell' "Osservatorio del Mercato Immobiliare" per il coefficiente di rettifica (CR) come in precedenza definito.

4) AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

4.1. L'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, su cui viene calcolata la sanzione, è determinato come differenza tra il valore venale attuale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (VA) e il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (VP), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

4.2. Il valore venale di un immobile, o più propriamente il valore venale in comune commercio, è il valore teorico che lo stesso ha in un mercato di riferimento ideale che, in genere, viene individuato tramite un processo di stima; esso prescinde dal costo di costruzione (o realizzazione) del bene.

4.2 L'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è il prodotto del valore unitario di riferimento (VUR) per la superficie convenzionale (SC), così come in precedenza definita.

Art. 6 – Calcolo della sanzione prevista dal comma 1 art. 37 del DPR 380/2001

Il comma 1 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che la realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della 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 516,00 euro.

Art. 7 – Calcolo della sanzione prevista dal comma 2 art. 37 del DPR 380/2001

1. Il comma 2 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che 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 € 516,00 a € 10.329,00.

2. Ai fini di un'equa applicazione della norma, per abusi edilizi riconducibili al comma 2, dell'articolo 37, del D.P.R. 380/2001 la sanzione pecuniaria deve essere calcolata facendo riferimento all'aumento del valore venale dell'immobile così come in precedenza definito con la seguente formula:

$$((AVV - 5.000,00) \times (10.329,00 - 516,00) / (75.000,00 - 5.000,00)) + 516,00.$$

Art. 8 – Calcolo della sanzione prevista dal comma 3 art. 37 del DPR 380/2001

1. Il comma 3, dell'articolo 37, del D.P.R. 380/2001 prevede che 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 D.M. n. 1444 del 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 € 516,00 a € 10.329,00 di cui al comma 2 dell'articolo 37.

2. Pertanto, per abusi edilizi riconducibili al comma 3, dell'articolo 37, del D.P.R. 380/2001, qualora la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche non esprima il parere di competenza nei termini previsti per legge, il Dirigente o il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune ordina la restituzione in pristino o irroga la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile di cui al punto 4 precedente articolo 5 e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro.

Art. 9 – Calcolo della sanzione prevista dal comma 4 art. 37 del DPR 380/2001

1. Il comma 4, dell'articolo 37, del D.P.R. 380/2001 prevede che ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a € 5.164,00 e non inferiore a € 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

L'aumento venale dell'immobile (AVV), per le motivazioni riportate nella delibera di approvazione dei presenti criteri, viene determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale con le modalità di cui al precedente punto 4 articolo 5.

In caso di non accettazione dell'importo della sanzione pecuniaria determinata come stabilito al punto precedente, si procederà, così come definito dall'art. 37 comma 4 del DPR n. 380/2001, ad incaricare l'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) per la stima dell'aumento di valore dell'immobile e le relative spese verranno poste a carico del destinatario della sanzione.

In deroga alle previsioni di cui all'articolo 37, comma 4 del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, solo in caso di interventi edilizi su immobili oggetto di ricostruzione post-Sisma 2016, per la determinazione dell'aumento venale dell'immobile (AVV) si applicano le disposizioni dell'ultimo periodo del 1 c. dell'art.1-sexies del D.L. 29 maggio 2018, n. 55 convertito in legge, con modificazioni, dall' art. 1, comma 1, L. 24 luglio 2018, n. 89, che prevede "E' fatto, in ogni caso, salvo il pagamento della sanzione di cui al predetto articolo 37, comma 4, il cui importo non può essere superiore a 5.164 euro e inferiore a 516 euro, in misura determinata dal responsabile del procedimento comunale in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato per differenza tra il valore dello stato realizzato e quello precedente l'abuso, calcolato in base alla procedura di cui al regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701".

2. Ai fini di un'equa applicazione della norma, per abusi edilizi riconducibili al comma 4, dell'articolo 37, del D.P.R. 380/2001, la sanzione pecuniaria deve essere calcolata con la seguente formula: $((AVV - 5.000,00) \times (5.164,00 - 516,00) / (75.000,00 - 5.000,00)) + 516,00$.

Art. 10 – Calcolo della sanzione prevista dal comma 5 art. 37 del DPR 380/2001

1. Il comma 5 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che, 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 516,00 euro.

Art. 11 - Sanzioni pecuniarie e modalità di pagamento

1. Alle sanzioni amministrative pecuniarie che attengono alla disciplina urbanistico-edilizia in senso stretto, di cui agli articoli 23, comma 7, 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, come disciplinate dai

presenti criteri, stante la costante giurisprudenza, non si applica la prescrizione quinquennale di cui all'art. 28 della L. 689/1981.

2. Alle sanzioni amministrative pecuniarie di cui agli articoli 24, comma 3, che non attengono alla disciplina urbanistico – edilizia in senso stretto, si applicano i principi generali in materia di sanzioni amministrative di cui alla L. 689/1981 (compresa la prescrizione quinquennale prevista all'art. 28).

3. La sanzione amministrativa pecuniaria, di cui ai presenti articoli, sarà irrogata con specifico atto amministrativo del Responsabile del Settore competente a cui fanno riferimento i relativi procedimenti e successivamente notificato all'interessato.

4. In caso di mancata adesione e regolarizzazione spontanea del pagamento entro il termine di 90 giorni decorrenti dalla notifica, si procederà all'emissione e notifica di una Ordinanza di ingiunzione e in caso di ulteriore inerzia dell'interessato, si provvederà all'avvio delle procedure finalizzate al recupero coattivo delle somme dovute.

Art. 12 – Destinazione proventi

1. La legge n.232/2016 art.1 comma 460 e s.m.i. prevede che le entrate da titoli abitativi e relative sanzioni previste dal testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, sono destinati esclusivamente e senza vincoli temporali alla realizzazione e alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici e nelle periferie degradate, a interventi di riuso e di rigenerazione, a interventi di demolizione di costruzioni abusive, all'acquisizione e alla realizzazione di aree verdi destinate a uso pubblico, a interventi di tutela e riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio, anche ai fini della prevenzione e della mitigazione del rischio idrogeologico e sismico e della tutela e riqualificazione del patrimonio rurale pubblico, nonché a interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura nell'ambito urbano e a spese di progettazione per opere pubbliche.