



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

**INDICE**

**CAPO 1**

**Principi Generali**

Art. 1 Oggetto del Regolamento

Art. 2 Ambito di applicazione

Art. 3 Disciplina specifica per la presentazione delle pratiche a sanatoria

**CAPO 2**

**Mancata presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità**

Art. 4 d.P.R. 380 del 06-06-2001 art. 24 co. 3

**CAPO 3**

**Inottemperanza all'ingiunzione di demolizione per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali**

Art. 5 d.P.R. 380 del 06-06-2001 art. 31 co. 4-bis

**CAPO 4**

**Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività ed accertamento di conformità**

Art. 6 Determinazione dell'aumento del valore venale dell'immobile

Art. 7 Definizioni per la determinazione dell'aumento del valore venale dell'immobile ai fini della valutazione delle sanzioni previste dal DPR 380/2001 art. 37

Art. 8 Calcolo della sanzione prevista dal DPR 380/2001 art. 37 co. 1

Art. 9 Calcolo della sanzione prevista dal DPR 380/2001 art. 37 co. 2

Art. 10 Calcolo della sanzione prevista dal DPR 380/2001 art. 37 co. 3

Art. 11 Calcolo della sanzione prevista dal DPR 380/2001 art. 37 co. 4

Art. 12 Calcolo della sanzione prevista dal DPR 380/2001 art. 37 co. 4 per edifici oggetto di ricostruzione post-Sisma 2016

**CAPO 5**

**Mancata comunicazione dell'ultimazione dei lavori**

Art. 13 L.R. Marche 17 del 20-04-2015 art. 19 co. 6

Art. 14 Riferimenti temporali di applicazione della sanzione

**CAPO 6**

**Disposizioni finali**

Art. 15) Sanzioni pecuniarie e modalità di pagamento

Art. 16) Destinazione dei proventi



## CAPO 1

### Principi Generali

#### Art. 1 Oggetto del regolamento

**Co. 1** L'oggetto del presente regolamento è stabilire i parametri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie, che rispondano a criteri di equità, trasparenza ed uniformità di applicazione, previste:

- ♦ per la mancata presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità, prevista dall'art. 24 co. 3 d.P.R. 380 del 06-06-2001;
- ♦ per l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire opere abusive, prevista dall'art. 31, co. 4-bis d.P.R. 380 del 06-06-2001;
- ♦ per opere interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività, di cui all' art. 37 del d.P.R. 380 del 06-06-2001;
- ♦ per la mancata comunicazione dell'ultimazione dei lavori, art. 19 co. 6 L.R. Marche 17 del 20-04-2015, in applicazione delle violazioni delle disposizioni di cui agli art. 5 co. 6 (C.I.L.A.) ed art. 7 co. 7 (S.C.I.A.).

#### Art. 2 Ambito di applicazione

**Co. 1** Il presente Regolamento disciplina i criteri, le modalità e l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie, da comminare nell'ambito della materia edilizia per la violazione delle seguenti specifiche disposizioni normative:

- ♦ d.P.R. 380 del 06-06-2001 artt. 24, 31, 37;
- ♦ L.R. Marche 17 del 20-04-2015 art. 19 co. 6.

#### Art. 3 Disciplina specifica per la presentazione delle pratiche a sanatoria

**Co. 1** Nell'ambito di applicazione del presente documento e per gli altri interventi a sanatoria disciplinati dalla normativa urbanistico-edilizia in senso stretto, comunque sanzionati, qualora gli interventi abusivi, ovvero realizzati in assenza di titolo abilitativo o in difformità da esso, riguardino anche più unità immobiliari e/o aree comuni di uno stesso edificio plurifamiliare (condominio), possono essere ricompresi in un'unica istanza, purché sia dimostrato, con idonea documentazione catastale, che l'epoca di realizzazione delle opere difformi, sia precedente al primo atto di vendita dell'immobile, e cioè imputabile all' impresa costruttrice del fabbricato in qualità di precedente unico titolare del diritto di proprietà.

**Co. 2** Contrariamente a quanto specificato al co. 1, la ditta proprietaria dell'immobile si intende quale unica responsabile dei successivi interventi realizzati in assenza di titolo abilitativo o in difformità da esso, ivi per cui provvederà singolarmente alla presentazione della relativa istanza secondo la disciplina della normativa specifica interessata.

## CAPO 2

### Mancata presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità

#### Art. 4 d.P.R. 380 del 06-06-2001 art. 24 co. 3

**Co. 1** in base al combinato disposto dell'art. 24 co 2 e 3 d.P.R. 380 del 06-06-2001, 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 € 77,00 ad € 464,00;

**Co. 2** la suddetta sanzione si applica nella misura di seguito indicata:

- lett. a)** € 77,00 nel caso in cui la segnalazione sia presentata entro i successivi 30 giorni dallo scadere del termine di presentazione;
- lett. b)** € 154,00 nel caso in cui la segnalazione sia presentata tra i 31 giorni ed i 60 giorni dallo scadere del termine di presentazione;
- lett. c)** € 231,00 nel caso in cui la segnalazione sia presentata tra i 61 giorni ed i 120 giorni dallo scadere del termine di presentazione;
- lett. d)** € 464,00 nel caso in cui la segnalazione sia presentata oltre i 120 giorni dallo scadere del termine di presentazione;

**Co. 3** ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa di cui al precedente comma, qualora non sia pervenuta precedentemente separata la comunicazione di ultimazione delle opere, si considera quale data di ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento quella contenuta nel modello di segnalazione certificata per l'agibilità, valutata in considerazione del titolo che ha legittimato le opere ed alla sua validità temporale.

**Co. 4** l'applicazione della sanzione, di cui all'art. 24 co. 3, non preclude il rilascio dell'agibilità e viene stabilita con separato provvedimento come di seguito indicato:

- lett. a)** ad avvenuto ricevimento in ritardo della segnalazione, il Responsabile del Procedimento calcola il ritardo e la relativa sanzione da applicare;
- lett. b)** il Responsabile del Procedimento provvede a comunicare a mezzo di raccomandata AR e/o PEC, la sanzione da pagare e le modalità di pagamento;
- lett. c)** 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;
- lett. d)** in ipotesi di mancato pagamento, raggiunto il massimo della sanzione, si procederà al recupero coattivo delle somme dovute;
- lett. e)** il pagamento della sanzione pecuniaria conclude il procedimento sanzionatorio.

## CAPO 3



**Inottemperanza all'ingiunzione di demolizione per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali**

**Art. 5 d.P.R. 380 del 06-06-2001 art. 31 co. 4-bis**

**Co. 1** Il co. 4-bis art. 31 d.P.R. 380 del 06-06-2001 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".

**Co. 2** Tali sanzioni, in relazioni all'entità delle opere abusive realizzate sulle aree e sugli edifici non compresi tra quelle di cui al co. 2 dell'art. 27 d.P.R. 380 del 06-06-2001, sono così determinate:

**lett. a)** opere non quantificabili in termini di volume e superficie utile lorda (SUL): € 2.000,00

**lett. 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;

**lett. 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).

**lett. 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).

**lett. e)** interventi che hanno comportato sia aumento di volume che di superficie utile lorda (SUL): 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).

**Co. 3** Le sanzioni sopra riportate si applicano in tutti i casi di opere abusive realizzate sulle aree e sugli edifici, non compresi tra quelli di cui al co. 2 art. 27 d.P.R. 380 del 06-06-2001.

**Co. 4** Per opere abusive realizzate sulle aree e sugli edifici, compresi tra quelli di cui al co. 2 art. 27 d.P.R. 380 del 06-06-2001, 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.

**CAPO 4**

**Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività ed accertamento di conformità**

**Art. 6 Determinazione dell'aumento del valore venale dell'immobile**

**Co. 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) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (VP), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

**Co. 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.

**Art. 7 Definizioni per la determinazione dell'aumento del valore venale dell'immobile ai fini della valutazione delle sanzioni previste dal DPR 380/2001 art. 37**

**Co. 1** superficie convenzionale (SC): è la superficie 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'art. 13 della L. 392 del 27-07-1978, ma valida anche per gli immobili non adibiti a uso abitazione, sommando i seguenti elementi:

**lett. a)** l'intera superficie dell'unità immobiliare interessata dagli abusi;

**lett. b)** il 50% della superficie delle autorimesse singole;

**lett. c)** il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;

**lett. d)** il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;

**lett. e)** il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo;

**lett. f)** il 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

**Co. 1.1)** è detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a m. 1.70;

**Co. 1.2)** 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);

**Co. 1.3)** 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.

**Co. 2** coefficiente di rettifica (CR): è il coefficiente di rettifica della superficie convenzionale sopra indicata 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.



AREA TECNICA I - edilizia privata

**Co. 2.1** 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.

**Co. 2.2** i coefficienti di rettifica sono i seguenti:

**lett. a)** alla Nuova Edificazione si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 10%;

**lett. b)** 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%;

**lett. c)** 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%;

**lett. d)** 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%;

**lett. e)** 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%;

**lett. f)** al Restauro e Risanamento Conservativo si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 90%;

**lett. g)** alla Manutenzione Straordinaria si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 95%.

**Co. 3** valore unitario di riferimento (VUR): è il prodotto del Valore di Mercato Medio, tratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari di cui all'"*Osservatorio del Mercato Immobiliare*" pubblicato sul sito ufficiale dell'Agenzia delle Entrate, per il coefficiente di rettifica (CR) così come in precedenza definito.

**Co. 3.1** per l'utilizzo della banca dati anzi richiamata si stabilisce quanto segue:

**lett. a)** di fare riferimento ai dati dell'ultimo semestre disponibile al momento della determinazione della sanzione;

**lett. b)** per la tipologia dell'immobile, cui fare riferimento, si stabilisce di accertare la più prossima categoria catastale aggiornata presso il N.C.E.U. in conseguenza degli interventi eseguiti, anche se essi non comportavano, di norma, una modificazione della rappresentazione grafica né delle parti comuni, né delle singole unità immobiliari, per cui, in caso di incremento della loro redditività, deve essere fatto produrre, da parte dei soggetti interessati, un atto di aggiornamento catastale ai sensi della L. 311 del 30-12-2004 art. 1 co. 336;

**lett. c)** nel caso in cui nella tabella vengano indicati dei valori sulla base dello stato di conservazione, si dovrà fare riferimento ai valori riportati nello stato conservativo migliore in relazione agli edifici, od unità immobiliari, ultimati o soggetti a manutenzione straordinaria nei 10 anni precedenti all'accertamento.

**Co. 4** aumento di valore venale (AVV): l'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è dato dal prodotto del valore unitario di riferimento (VUR) per la superficie convenzionale (SC), così come in precedenza definiti.

**Art. 8** Calcolo della sanzione prevista dal DPR 380/2001 art. 37 co. 1

**Co. 1** il co. 1 art. 37 del d.P.R. 380 del 06-06-2001 prevede che *"la realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, co. 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 ad € 516,00"*.

**Co. 2** Per gli abusi edilizi riconducibili alla casistica richiamata nel co. 1 del presente articolo, la sanzione pecuniaria dovuta è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, in misura comunque non inferiore a € 516,00.

**Co. 3** Per la determinazione dell'aumento di valore venale dell'immobile, a seguito della realizzazione delle opere abusive, si rimanda a quanto descritto e previsto dal precedente art. 7.

**Art. 9** Calcolo della sanzione prevista dal DPR 380/2001 art. 37 co. 2

**Co. 1** Il co. 2 dell'articolo 37 di cui al d.P.R. 380 del 06-06-2001 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"*.

**Co. 2** Ai fini di un'equa applicazione della norma, per gli abusi edilizi riconducibili al co. 2 art. 37 d.P.R. 380 del 06-06-2001, la sanzione pecuniaria è calcolata in relazione all'aumento del valore venale dell'immobile, calcolato secondo quanto stabilito al precedente art. 7, ed applicata secondo i seguenti criteri:

**lett. a)** per aumento del valore venale dell'immobile minore ad € 2.500,00 è dovuta la sanzione minima pari a € 516,00;

**lett. b)** per aumento del valore venale dell'immobile maggiore ad € 75.000,00 è dovuta la sanzione massima pari a € 10.329,00;

**lett. c)** per aumento del valore venale dell'immobile compreso tra € 2.500,00 ed € 75.000,00 è dovuta la sanzione determinata dalla seguente formula:  $((AVV - 2.500,00) \times (10.329,00 - 516,00) / (75.000,00 - 2.500,00)) + 516,00$ .

**Art. 10** Calcolo della sanzione prevista dal DPR 380/2001 art. 37 co. 3

**Co. 1** Il co. 3 art. 37 d.P.R. 380 del 06-06-2001 prevede che *"qualora gli interventi di cui al co. 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lett. A dell'art. 2 del D.M. 1444 del 02-04-1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni"*



# COMUNE DI ACQUASANTA TERME

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

Piazza XX Settembre n. 12 - tel. 0736-80.12.62 - fax 0736-80.14.07 - c.a.p. 63041 - c.f. 00356080440

## AREA TECNICA I - edilizia privata

*e le attività culturali apposto parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al co. 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 co. 2".*

**Co. 2** Per gli abusi edilizi riconducibili al co. 3 art. 37 d.P.R. 380 del 06-06-2001, 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 calcolato secondo quanto stabilito al precedente art. 7, e comunque in misura non inferiore ad € 516,00.

### Art. 11 Calcolo della sanzione prevista dal DPR 380/2001 art. 37 co. 4

**Co. 1** Il co. 4 art. 37 d.P.R. 380 del 06-06-2001 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".

**Co. 2** Al fine di ridurre al minimo il ricorso alle valutazioni dell'Agenzia del Territorio oggi Agenzia delle Entrate, assicurando in ogni caso i principi di imparzialità e di buon andamento della pubblica amministrazione, si ritiene opportuno individuare di seguito gli interventi edilizi abusivi che non comportano incremento del valore venale dell'immobile, ivi per cui la sanzione di cui al co. 4 art. 37 d.P.R. 380 del 06-06-2001 è determinata nella misura minima pari ad € 516,00:

- **lett. a)** le opere equiparabili ad interventi minori, indicativamente già previsti dall'art. 6-bis d.P.R. 380 del 06-06-2001, a seguito dei quali non si configuri un aumento di superfici utili, siano esse residenziali e/o non residenziale nonché mutamento di queste ultime in residenziali, la modifica delle volumetrie, la modifica dell'originaria destinazione d'uso. A titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - **pn. 1)** modifiche interne anche con fusione di unità immobiliari a destinazione residenziale, anche con realizzazione di vani antibagno, ma NON comportanti la completa redistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo e radicale all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale redistribuzione delle partizioni interne);
  - **pn. 2)** minime modifiche interne in unità immobiliari a destinazione NON residenziale senza fusione o frazionamento di unità immobiliari e senza realizzazione di servizio igienico;
  - **pn. 3)** movimenti di terra non inerenti l'esercizio dell'attività agricola;
- **lett. b)** interventi localizzati di manutenzione straordinaria delle strutture qualora non comportino il rifacimento completo degli impianti tecnologici;
- **lett. c)** interventi di modifica e/o realizzazione di aperture di porte, finestre, velux a tetto, pensiline a sbalzo, recinzioni (di corti, di spazi di pertinenza e terreni agricoli), canne da fumo e altre opere di ornamento non costituenti nuove superfici utili o aumento di quelle esistenti (con esclusione delle tettoie sia per attività economiche sia per parcheggio);
- **lett. d)** interventi riguardanti la modifica degli elementi di arredo, delle logge o porticati, ecc. senza aumento di superfici utili coperte;

**Co. 3** Fuori dai suddetti casi specifici, al fine di definire l'incremento del valore prodotto dalle opere abusivamente realizzate, occorrerà acquisire la prescritta valutazione dall'Agenzia del Territorio, oggi Agenzia delle Entrate. Per cui, in relazione dell'aumento del valore venale valutato, la sanzione amministrativa pecuniaria è applicata secondo il seguente prospetto:

Aumento del valore venale dell'immobile	sanzione
da € 1,00 ad € 2.500,00	€ 516,00
da € 2.501,00 ad € 15.000,00	€ 1.000,00
da € 15.001,00 ad € 30.000,00	€ 2.000,00
da € 30.001,00 ad € 50.000,00	€ 3.000,00
da € 50.001,00 ad € 75.000,00	€ 4.000,00
oltre € 75.000,00	€ 5.164,00

### Art. 12 Calcolo della sanzione prevista dal DPR 380/2001 art. 37 co. 4 per edifici oggetto di ricostruzione post-Sisma 2016

**Co. 1** In deroga alle previsioni di cui all'art. 37 co. 4 del citato d.P.R. 380 del 06-06-2001, solo in caso di interventi edilizi su immobili oggetto di ricostruzione post-Sisma 2016, per la determinazione dell'aumento del valore venale dell'immobile (AVV) si applicano le disposizioni dell'ultimo periodo di cui al D.L. 55 del 29-05-2018 art.1-sexies co. 1, che prevede "...E' fatto salvo, in ogni caso, il pagamento della sanzione di cui ai predetti articoli 36 e 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 all'abuso, calcolato in base alla procedura prevista dal regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701....".



# COMUNE DI ACQUASANTA TERME

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

Piazza XX Settembre n. 12 - tel. 0736-80.12.62 - fax 0736-80.14.07 - c.a.p. 63041 - c.f. 00356080440

## AREA TECNICA I - edilizia privata

**Co. 2** Ai fini di un'equa applicazione della norma, ed in riferimento alle semplificazioni disposte con il precedente art. 11, per gli abusi edilizi riconducibili al co. 4 art. 37 d.P.R. 380 del 06-06-2001, eseguiti su immobili oggetto di interventi di ricostruzione ai sensi del D.L. 189 datato 17-10-2016, e successive norme attuative, si applicherà la sanzione di € 516,00 per le casistiche di cui al co. 2 dell'art. 11. Diversamente, una volta calcolato l'aumento di valore dell'immobile in base al disposto del D.L. 55 del 29-05-2018 art.1-sexies co. 1, si dovrà procedere a riproporzionare i valori venali, di cui alla tabella prevista all'art. 11 co. 3, ai valori catastali al fine di applicare la sanzione amministrativa pecuniaria secondo le fasce di questi ultimi in relazione al predetto aumento di valore.

**Co. 3** Per la determinazione della sanzione di cui al presente articolo si dovrà fare riferimento:

**lett. a)** al valore venale attuale dell'immobile (VA), conseguente alle opere abusive, dato dal prodotto della superficie convenzionale (SC) per il Valore di Mercato Medio tratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari di cui all'"*Osservatorio del Mercato Immobiliare*", come definiti all'art. 7.

**lett. b)** al valore catastale dell'immobile (VC), calcolato sulla base della rendita catastale aggiornata, secondo le opere abusive eseguite, a cui applicare il relativo moltiplicatore catastale come per legge.

**Co. 4** Il rapporto tra il valore catastale ed il valore venale dell'immobile, come anzi individuati, genererà il coefficiente di riduzione da applicare ai valori venali delle sanzioni pecuniarie, riportati nella tabella di cui al precedente art. 11 co. 3, generando di volta in volta una nuova tabella riproporzionata in funzione dei valori catastali.

**Co. 5** La differenza tra il valore catastale dello stato autorizzato ed il valore catastale precedente l'abuso sarà l'aumento di valore dell'immobile, in relazione al quale si applicherà la sanzione pecuniaria amministrativa sulla base della tabella riproporzionata come stabilito al precedente co. 4.

**Co. 6** Allo scopo di facilitare il calcolo è stato elaborato uno specifico foglio excel di calcolo automatico disponibile nell'allegato "B".

### CAPO 5

#### Mancata comunicazione dell'ultimazione dei lavori

##### **Art. 13 L.R. Marche 17 del 20-04-2015 art. 19 co. 6**

**Co. 1** La L.R. Marche 17 del 20-04-2015 agli articoli 5 co. 2 e 7 co. 7, rispettivamente riferiti alla disciplina della C.I.L.A. e della S.C.I.A., dispone che l'interessato o titolare sono tenuti a comunicare la data di ultimazione dei lavori. La stessa legge all'art. 19 co. 6 prevede che "*Per la violazione delle disposizioni contenute in questa legge e nei regolamenti previste all'articolo 2, comma 2, non altrimenti sanzionate, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 25,00 a 500,00 euro*";

**Co. 2** Considerato che la legge regionale anzi richiamata non fissa un termine specifico entro il quale produrre la comunicazione, in linea con quanto previsto dall'art. 24 d.P.R. 380 del 06-06-2001 si prevede di stabilire in 15 gg dalla fine dei lavori il termine entro cui presentare la comunicazione, comunque non oltre la scadenza naturale del titolo abilitativo sia esso C.I.L.A. o S.C.I.A., trascorsi i quali la sanzione amministrativa pecuniaria si applica nella misura di seguito indicata:

**lett. a)** € 25,00 nel caso in cui la comunicazione sia presentata entro i successivi 15 giorni dalla fine dei lavori;

**lett. b)** € 50,00 nel caso in cui la comunicazione sia presentata tra i 16 giorni ed i 30 giorni dalla fine dei lavori;

**lett. c)** € 100,00 nel caso in cui la comunicazione sia presentata tra i 31 gg ed i 60 gg dalla fine dei lavori;

**lett. d)** € 250,00 nel caso in cui la comunicazione sia presentata tra i 61 gg ed i 90 gg dalla fine dei lavori;

**lett. e)** € 400,00 nel caso in cui la comunicazione sia presentata tra i 91 gg ed i 120 gg dalla fine dei lavori;

**lett. f)** € 500,00 nel caso in cui la comunicazione sia presentata oltre i 120 gg dalla fine dei lavori;

**Co. 3** L'applicazione della sanzione, di cui all'art. 19 co. 6, viene stabilita con separato provvedimento come di seguito indicato:

**lett. a)** ad avvenuto ricevimento in ritardo della comunicazione, il Responsabile del Procedimento calcola il ritardo e la relativa sanzione da applicare;

**lett. b)** il Responsabile del Procedimento provvede a comunicare a mezzo di raccomandata AR e/o PEC, la sanzione da pagare e le modalità di pagamento;

**lett. c)** 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;

**lett. d)** in ipotesi di mancato pagamento, raggiunto il massimo della sanzione, si procederà al recupero coattivo delle somme dovute;

**lett. e)** il pagamento della sanzione pecuniaria conclude il procedimento sanzionatorio.

##### **Art. 14 Riferimenti temporali di applicazione della sanzione**

**Co. 1** Nel rispetto del principio di legalità, stabilito dalla L. 689 del 24-11-1981 art. 1, sono assoggettati alla sanzione amministrativa, per le violazioni di cui al presente CAPO 5, i regimi amministrativi attivati, ed ancora efficaci, dopo l'entrata in vigore della L.R. Marche 17 del 20-04-2015 e per i quali le opere comunicate o segnalate risultano non ancora terminate.

### CAPO 6

#### Disposizioni finali

##### **Art. 15 Sanzioni pecuniarie e modalità di pagamento**

**Co. 1** Alle sanzioni amministrative pecuniarie che attengono alla disciplina urbanistico-edilizia in senso stretto, di cui agli articoli 23, co. 7, 36 e 37 del d.P.R. 380 del 06-06-2001, come disciplinate dai presenti criteri, stante la costante giurisprudenza, non si applica la prescrizione quinquennale di cui all'art. 28 della L. 689 del 24-11-1981.



# COMUNE DI ACQUASANTA TERME

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

Piazza XX Settembre n. 12 - tel. 0736-80.12.62 - fax 0736-80.14.07 - c.a.p. 63041 - c.f. 00356080440

## AREA TECNICA I - edilizia privata

---

**Co. 2** Alle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'art. 24 co. 3 d.P.R. 380 del 06-06-2001 e L.R. Marche 17 del 20-04-2015 art. 19 co. 6, 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 del 24-11-1981 (compresa la prescrizione quinquennale prevista all'art. 28).

**Co. 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.

**Co. 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. 16 Destinazione proventi**

**Co. 1** Per i proventi delle sanzioni pecuniarie previste ai sensi dell'art. 31 co. 4-ter del d.P.R. 380 del 06-06-2001 è previsto un vincolo di destinazione per la demolizione e rimessa in pristino delle opere abusive, e per l'acquisizione e la sistemazione di aree a verde pubblico.

**Co. 2** Per i proventi delle sanzioni pecuniarie previste ai sensi dell'art. 24 co. 3 del d.P.R. 380 del 06-06-2001 e dell'art. 37 co. 1, 2, 3, 4 e 5, è previsto un vincolo di destinazione per l'acquisizione e la sistemazione di aree a verde pubblico.