COMUNE DI USSITA
Provincia di Macerata
P.zza XI Febbraio, 5
C.F. 81001810431 – P. IVA 00166310433
Tel. 0737/971207 -- Fax 0737/99643
E-MAIL: info@comune.ussita.mc.it
PEC : ussita@pec.comune.ussita.mc.it

SETTORE IV°
LAVORI PUBBLICI, URBANISTICA ED EDILIZIA, RICOSTRUZIONE

REGOLAMENTO COMUNALE

"CRITERI E MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DELLE SANZIONIAMMINISTRATIVE PECUNIARIE DI COMPETENZA COMUNALE PREVISTE DAL D.P.R. 380/2001".

APPROVATO CON D.C.C. N° ……. DEL …….

INDICE

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO.

ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE.

ART. 3 - MODALITÀ APPLICATIVE E PRECISAZIONI.

ART. 4 - AUMENTO DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE - MODALITÀ DI VALUTAZIONE.

Definizioni

1. Aumento di valore venale dell'immobile
2. Valore unitario di riferimento (VUR)
3. Coefficiente di rettifica (CR)
4. Superficie convenzionale (SC)
5. Interventi non valutabili in termini di superficie – Non determinabile aumento di valore

ART. 5 - DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PER INTERVENTI "SANABILI", IN DIFFORMITA' O IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE OVVERO IN ASSENZA DI SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ NELLE IPOTESI DI CUI ALL'ART. 23, COMMA 1, D.P.R. 380/2001 (Art. 36, D.P.R. 380/2001).

ART. 6 - DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PREVISTA PER LA MANCATA PRESENTAZIONE DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' (Art. 24, comma 3, D.P.R. 380/2001).

ART. 7 - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PER L'INOTTEMPERANZA ALL'ORDINE DI DEMOLIZIONE DI OPERE ABUSIVE (Art. 31, comma 4-bis, DPR 380/2001).

ART. 8 - DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O IN TOTALE DIFFORMITÀ-IMMOBILI VINCOLATI O NON VINCOLATI RICADENTI IN ZONA A-CENTRO STORICO (Art. 33, comma 4, DPR 380/2001).

ART. 9 - DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PER INTERVENTI IN DIFFORMITA' O IN ASSENZA DI SCIA (Art. 37, comma 1, DEL D.P.R. 380/2001).

ART. 10 - DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE AMMINISTRATIVA PECUNIARIA PER INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO SU IMMOBILI COMUNQUE VINCOLATI (Art. 37, comma 2, D.P.R. N. 380/2001).

ART. 11 - DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE AMMINISTRATIVA PECUNIARIA PER INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO SU IMMOBILI ANCHE NON VINCOLATI COMPRESI NELLE ZONE A-CENTRO STORICO (Art. 37 comma 3, D.P.R. 380/2001).

ART. 12 - DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PER INTERVENTI "SANABILI", IN DIFFORMITA' O IN ASSENZA DI SCIA (Art. 37, comma 4, D.P.R. N. 380/2001).

ART. 13 - SANZIONE PREVISTA DALL'ART. 37, COMMA 5, DEL DPR 380/2001.

ART. 14 - RATEIZZAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE.

ART. 15 - ENTRATA IN VIGORE, RINVIO, DISPOSIZIONI FINALI.

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO.

1. Il presente regolamento ha ad oggetto ed introduce, in ossequio ai principi di equità, parità di trattamento, trasparenza e pubblicità dell'azione amministrativa, i criteri e le modalità di valutazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" di competenza comunale, in forza delle previsioni dell'articolo 27, comma 1.

ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE.

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

a. mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, prevista dall'art. 24, comma 3, del D.P.R. 380/2001;
b. inottemperanza all'ingiuzione di demolizione di opera abusive, prevista dall'art. 31, comma 4-bis, del D.P.R. 380/2001;
c. interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di Permesso di Costruire o in totale difformità, su immobili anche non vincolati ricadenti in zona omogena "A" – centro storico, di cui all'art. 33, comma 4, del D.P.R. 380/2001;
d. interventi soggetti ad accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001;
e. interventi in assenza o in difformità della Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/2001.

2. Il presente regolamento definisce inoltre le modalità di calcolo dell'aumento di valore venale dell'immobile ai fini della quantificazione, in particolare, della sanzione amministrativa pecuniaria irrogabile per interventi in assenza o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività edilizia.

ART. 3 - MODALITA' APPLICATIVE E PRECISAZIONI.

1. 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, nel caso di abusiva realizzazione di opere - anche diversamente qualificabili, se singolarmente considerate - in un unico edificio, in fase di costruzione

o in esecuzione di un unico progetto, l'intervento sarà considerato unitariamente, con conseguente irrogazione della sanzione amministrativa prevista dalla Legge per tale fattispecie.

2. Il provvedimento di irrogazione delle sanzioni amministrative pecuniarie assegna ai responsabili il termine massimo di 90 giorni dalla notificazione, per il pagamento; nello stesso vengono altresì indicate le modalità di versamento delle sanzioni ingiunte e delle spese connesse.

3. 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 sorte-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 Legge, anche sopravvenuta, disponga diversamente.

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

ART. 4 - AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE - MODALITA' DI VALUTAZIONE.

DEFINIZIONI

1. AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

1. L'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere abusive, è determinato come differenza tra il valore venale attuale dell'immobile, a seguito della esecuzione delle opere abusive (VA), ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere stesse (VP), con riferimento all'accertamento dell'esecuzione delle opere. Il valore venale di un immobile è il valore teorico che lo stesso ha in un mercato di riferimento ideale, individuato attraverso un processo di stima, esso prescinde dal costo di costruzione o di realizzazione degli interventi.

2. Per gli interventi realizzati in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia, vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, l'aumento di valore dell'immobile, viene valutato dall'Agenzia del Territorio competente territorialmente per il Comune di Ussita (rif. Articolo 37 comma 4 D.P.R. 380/2001). Per gli altri interventi, nei casi in cui la valutazione non sia effettuata dall'Agenzia del Territorio, l'aumento di valore dell'immobile viene determinato sulla base di parametri finalizzati ad un'equa graduazione dell'importo della sanzione in funzione dell'esecuzione delle opere "abusive" e l'Aumento di Valore

Venale (AVV) è assunto come prodotto del Valore Unitario di Riferimento (VUR) per la Superficie Convenzionale (SC) interessata dall'intervento, secondo la seguente formula matematica esemplificativa

AVV = VUR X SC

Dove

2. VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO – (VUR)

2. a. Il valore unitario di riferimento (VUR) è il prodotto del Valore di Mercato Medio per il coefficiente di rettifica (CR)- (VMM X CR).

2. b. il Valore di Mercato Medio (VMM) è desunto dalla banca dati dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" (banca dati articolata in base all'ubicazione dell'immobile sul territorio comunale, alla destinazione d'uso, allo stato di conservazione ed alla tipologia edilizia) resa disponibile in rete dall'Agenzia del Territorio, applicando i dati disponibili più vicini temporalmente alla valutazione, ed è assunto come media matematica tra il valore massimo e minimo di riferimento.

2. c. La categoria catastale di riferimento è quella dell'ultimo aggiornamento presso il N.C.E.U. in conseguenza degli interventi eseguiti, anche se essi non comportano, di norma, una modificazione della rappresentazione grafica né delle parti comuni, né delle singole unità immobiliari. In caso di incremento della loro redditività, deve essere prodotto da parte dei soggetti interessati, un atto di aggiornamento catastale ai sensi dell'articolo 1, comma 336, della Legge 311/2004.

3. COEFFICIENTE DI RETTIFICA – (CR)

3. a. Il coefficiente di rettifica (CR) 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.

3. b. 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'opera "abusiva" considerata.

3. c. I coefficienti di rettifica sono i seguenti:

- alla Nuova Edificazione ed agli interventi di Ristrutturazione edilizia c.d. pesante (art. 10, comma1 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);

- agli interventi di Ristrutturazione-Edilizia consistente nella demolizione con fedele 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);
- 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);
- 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);
- 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);
- al Restauro e Risanamento Conservativo si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 80% (CR=0,2);
- alla Manutenzione Straordinaria si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 90%(CR=0,1).

4. SUPERFICIE CONVENZIONALE - (SC)

4.a. 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, ma valida anche per gli immobili non adibiti ad uso abitazione, sommando i seguenti elementi:

a. il 100% per l'intera superficie dell'unità immobiliare;
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.

4.b. E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a m. 1,70.

4.c. Le superfici di cui alle superiori lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

4.d. 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).

4.e. 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.

5. INTERVENTI NON VALUTABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE – NON DETERMINABILE AUMENTO DI VALORE

5.1. 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 Dirigente responsabile del procedimento, in ogni caso, all'irrogazione di sanzione in misura non inferiore al minimo edittale previsto dalla Legge di riferimento.

ART. 5 - DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PER INTERVENTI "SANABILI", IN DIFFORMITA' O IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE OVVERO IN ASSENZA DI SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' NELLE IPOTESI DI CUI ALL'ART. 23, COMMA 1, D.P.R. 380/2001 (ART. 36, D.P.R. 380/2001).

1. La sanzione pecuniaria per interventi edilizi posti in essere in difformità o in assenza di permesso di costruire ovvero in assenza della segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art.

23, comma 1, qualora possano ottenere il permesso in sanatoria nel caso che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, risulta così determinata:

a. Opere soggette a permesso di costruire: corresponsione di un'oblazione pari al doppio del contributo di costruzione che sarebbe dovuto per il rilascio del titolo in via ordinaria e comunque non inferiore all'importo minimo di € 516,00;
b. Opere soggette a permesso di costruire gratuito: oblazione pari al contributo di costruzione altrimenti dovuto per analoga costruzione a titolo oneroso e comunque non inferiore all'importo minimo di € 516,00;
c. Opere realizzate in parziale difformità: i due criteri anzidetti vanno riferiti alle sole parti difformi e comunque l'importo dell'oblazione non potrà essere inferiore a alla soglia minima di € 516,00;
d. Opere realizzate in difformità e/o parziale difformità comportanti riduzione di volume e/o superficie: l'importo dell'oblazione non potrà essere inferiore alla soglia minima di € 516,00.

ART. 6 - DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PREVISTA PER LA MANCATA PRESENTAZIONE DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' (ART. 24, COMMA 3, D.P.R. 380/2001).

1. La mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità, nei casi e nei termini previsti dalla Legge, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista all'articolo 24 DPR 380/2001 tra il minimo ed il massimo edittale ivi stabiliti.

2. Le sanzioni pecuniarie verranno applicate alle diverse casistiche di seguito specificate:

a.	*Presentazione della segnalazione certificata di agibilità entro 30 giorni dalla scadenza del termine di presentazione previsto dall'art. 24 DPR 380/2001*	*€ 77,00*
b.	*Presentazione della segnalazione certificata di agibilità dal 31° al 60° giorno dalla scadenza del termine*	*€ 154,00*
c.	*Presentazione della segnalazione certificata di agibilità dal 61° al 90° giorno dalla scadenza del termine*	*€ 308,00*
d.	*Presentazione della segnalazione certificata di agibilità oltre il 90° giorno dalla scadenza del termine*	*€ 464,00*

2. La segnalazione certificata di agibilità presentata tardivamente dovrà essere accompagnata dalla ricevuta di versamento della sanzione

come sopra determinata, liquidata autonomamente per ciascuna domanda di agibilità con pagamento presso la Tesoreria Comunale.

ART. 7 - DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PER L'INOTTEMPERANZA ALL'ORDINE DI DEMOLIZIONE DI OPERE ABUSIVE (ART. 31, COMMA 4-BIS, D.P.R. 380/2001).

1. La sanzione amministrativa pecuniaria per inottemperanza all'ordine di demolizione di opere abusive di cui all'articolo 31 comma 4 bis e seguenti del DPR 380/2001, viene graduata, sotto il profilo della gravità del fatto, in ragione della entità e consistenza dell'abuso commesso e non rimosso, ad eccezione degli abusi commessi sulle aree e sugli edifici non compresi tra quelle di cui al comma 2 dell'art. 27 del D.P.R. n.380/2001, come di seguito determinata:

a. Opere non quantificabili in termini di volume e superfici: **€ 2.000,00**
b. Interventi che hanno comportato aumento di superficie utile lorda (SUL): **100 euro/mq** (con un minimo di 2.000 euro e un massimo di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie).

2. 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.

3. 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 € 20.000,00.

ART. 8 - DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O IN TOTALE DIFFORMITÀ – IMMOBILI VINCOLATI O NON VINCOLATI RICADENTI IN ZONA A-CENTRO STORICO (ART. 33, COMMA 4, D.P.R. 380/2001).

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 33, comma 1 e 2, D.P.R. 380/2001, nei procedimenti sanzionatori riguardanti interventi di ristrutturazione edilizia, in assenza o in difformità del permesso di costruire, su immobili vincolati o anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, qualora il dirigente o il responsabile dell'ufficio, avendo richiesto all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali l'apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria, non consegua il parere entro novanta giorni dalla richiesta, provvede autonomamente.

2. Ove si debba procedere alla determinazione della sanzione amministrativa pecuniaria per detti interventi, in forza delle previsioni

dell'articolo 33, comma 4, D.P.R. 380/2001 e, per rinvio, nei limiti edittali di cui all'articolo 33, comma 3, D.P.R. n. 380/2001, assume quale parametro di riferimento per la valutazione della sanzione amministrativa pecuniaria, l'aumento di valore (AVV) determinato ai sensi dell'articolo 4 del presente regolamento, ed il seguente criterio di determinazione:

a. la sanzione pecuniaria edittale minima è stabilita e applicata in € 516,00 con AVV minore ad € 2.500,00;
b. la sanzione pecuniaria edittale massima è stabilita ed applicata in € 5.164,00 con AVV maggiore ad € 35.000,00;
c. per AVV compreso tra i suddetti importi-limite, la sanzione pecuniaria sarà determinata entro i corrispondenti limiti edittali, con interpolazione lineare.

ART. 9 - DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PER INTERVENTI IN DIFFORMITA' O IN ASSENZA DI SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (ART. 37, COMMA 1, D.P.R. 380/2001).

1. La sanzione amministrativa pecuniaria per interventi edilizi posti in essere in difformità o in assenza della segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi e per gli effetti dell'art. 37, comma 1, D.P.R. 380/2001, per "*la realizzazione di interventi edilizi di cui all'art. 22, commi 1 e 2 ...*" è "*... pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro*";

Modalità di applicazione della sanzione:

L'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale = VA) e il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente = VP), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

Sanzione pecuniaria = (VA – VP) x 2.

Il dirigente, accertata l'esecuzione di interventi abusivi di cui al comma 1, al fine di determinare il valore venale su cui applicare la sanzione pecuniaria, può affidare detta determinazione all'Agenzia del Territorio di Macerata.
Il dirigente, con propria ordinanza, ingiunge il pagamento della sanzione come sopra determinata e il pagamento della stessa entro 30 (trenta) giorni dalla notifica.

Il pagamento della sanzione consente agli interessati di mantenere in essere gli interventi realizzati e sanzionati, sotto il profilo urbanistico-edilizio.

ART. 10- DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE AMMINISTRATIVA PECUNIARIA PER INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO SU IMMOBILI COMUNQUE VINCOLATI (ART. 37, COMMA 2, D.P.R. 380/2001).

1. La sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'articolo 37, comma, 2 D.P.R. 380/2001, per interventi di restauro e di risanamento conservativo, posti in essere in assenza o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività, "*... 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", La sanzione amministrativa pecuniaria per interventi edilizi posti in essere in difformità o in assenza della segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi e per gli effetti dell'art. 37, comma 1, D.P.R. 380/2001, per "la realizzazione di interventi edilizi di cui all'art. 22, commi 1 e 2 ..." è "... pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro*";

Modalità di applicazione della sanzione:

Ai sensi e per gli effetti della L.R. 5.8.1992 n. 34, a seguito dell'approvazione del PRG adeguato al PPAR, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza dei vincoli nei casi di vincoli paesaggistico-ambientali o imposti dagli strumenti urbanistici comunali è il Comune.

Il dirigente accertata l'esecuzione di interventi abusivi su immobili vincolati, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni:

- con proprio provvedimento, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso;
- irroga una sanzione pecuniaria da € 516 a 10.329, determinata secondo la seguente tabella:

Aumento del Valore dell'immobile determinato dall'Agenzia del Territorio (rendita e/o classamento)	*Aumento della sanzione in percentuale (%) da quella base di € 516*	*SANZIONE €*
0 - 10 %	0	516,00
11 % - 20 %	200	1.032,00

21 % - 30 %	400	2.064,00
31 % - 40 %	600	3.096,00
41 % - 50 %	800	4.128,00
51 % - 60 %	1000	5.160,00
61 % - 70 %	1200	6.192,00
71 % - 80 %	1400	7.224,00
81 % - 90 %	1600	8.256,00
91 % - 100 %	Sanzione massima prevista dal DPR 308/2001	10.329,00

ART. 11- DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE AMMINISTRATIVA PECUNIARIA PER INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO SU IMMOBILI ANCHE NON VINCOLATI COMPRESI NELLE ZONE A-CENTRO STORICO (ART. 37, COMMA 3, D.P.R. 380/2001).

1. Per interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/2001, posti in essere, in assenza o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività, su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, è richiesto al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria.
2. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, in ogni caso, nei termini massimi previsti per Legge, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria amministrativa da € 516,00 ad € 10.329,00 di cui all'art. 37, comma 2, D.P.R. 380/2001).
3. Se l'autorità preposta alla tutela del vincolo non esprime il parere di competenza nei termini previsti dalla Legge, il Dirigente comunale responsabile del procedimento, provvede autonomamente, ordinando la restituzione in pristino o irrogando una sanzione amministrativa pecuniaria, in misura pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile definito in conformità dell'articolo 4 del presente regolamento.

<u>Modalità di applicazione della sanzione:</u>

Il dirigente, accertata l'esecuzione di interventi abusivi, su immobili anche non vincolati:

- chiede il parere vincolante del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Soprintendenza) circa la restituzione in pristino o l'irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1;

- il Ministero BB. AA. ha 60 (sessanta) giorni per esprimere il parere, decorsi i quali se il parere non viene reso il dirigente provvede autonomamente;
- con proprio provvedimento, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso;
- con proprio provvedimento, applica la sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi con le modalità di cui al comma 1 dell'art. 37, come evidenziato all'art. 4 del presente Regolamento.

ART. 12- DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PER INTERVENTI "SANABILI", IN DIFFORMITA' O IN ASSENZA DI SEGNALAZIONE CERTIFICA DI INIZIO ATTIVITA' (ART. 37, COMMA 4, D.P.R. 380/2001).

1. La sanzione amministrativa pecuniaria, compresa tra il massimo ed il minimo edittale (Massimo edittale Euro 5.164,00 – Minimo edittale Euro 516,00) di cui all'articolo 37, comma 4 D.P.R. 380/2001, per interventi edilizi, in assenza o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività, conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, viene parametrata all'aumento di valore venale (AVV) prodotto dall'immobile a seguito degli interventi edilizi in assenza o difformità della SCIA, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio, e quantificata come segue:

Modalità di applicazione della sanzione:

Il comma 4 prevede la possibilità di ottenere la sanatoria per gli interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività qualora gli stessi siano conformi alla disciplina urbanistico – edilizia vigente, sia al momento della loro realizzazione sia al momento della domanda:

- Istanza di Accertamento di conformità ex art. 37, comma 4, D.P.R. 380/2001.

L'aumento del valore dell'immobile è determinato dal confronto tra il valore precedente all'intervento e quello successivo, e la sanzione è determinata secondo la seguente tabella:

Aumento del Valore dell'immobile determinato dall'Agenzia del Territorio (rendita e/o classamento)	*Aumento della sanzione in percentuale (%) da quella base di € 516*	*SANZIONE €*
0-20 %	0	516,00
21 %-35 %	400	2.064,00
36 %-55 %	600	3.096,00
56 % - 70 %	800	4.128,00
71 % - 85 %	1000	5.160,00

86 % - 100 %	Sanzione massima prevista dal DPR 308/2001	5.164,00

- Il dirigente stabilisce la sanzione da € 516,00 a € 5.164,00 in relazione all'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento (come da tabella) e ingiunge, con propria ordinanza, al proprietario o al responsabile dell'abuso il pagamento della stessa entro il termine di 30 (trenta giorni dalla notifica).

ART. 13- SANZIONE PREVISTA DALL'ART. 37, COMMA 5, D.P.R. 380/2001.

1. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 37, comma 5, D.P.R. n. 380/2001, pertanto, 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 corrispondente al minimo edittale di Legge (€ 516,00 in misura fissa).

ART. 14- RATEIZZAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE.

1. La rateizzazione delle sanzioni amministrative pecuniarie disciplinate dal presente regolamento, può essere accordata con provvedimento espresso, per gli importi ingiunti e le spese.
2. Le rate mensili, in numero da tre a trenta, di importo non inferiore ad Euro 150,00, da versare entro l'ultimo giorno del mese di riferimento, possono essere concesse con provvedimento dirigenziale espresso, dietro richiesta scritta e motivata del soggetto tenuto al versamento della sanzione.
3. La richiesta di rateizzazione è presentata dall'ingiunto entro trenta giorni dalla notifica del provvedimento ingiuntivo, pena la decadenza dall'ammissione al beneficio della dilazione del pagamento.
4. Salvo che sia comprovata l'impossibilità oggettiva di ricorso all'istituto, l'importo rateizzato, qualora superiore ad euro cinquemila (€ 5.000,00), dovrà essere garantito da fidejussione 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., dovrà essere valida ed operante fino al completo assolvimento delle obbligazioni garantite, in ogni caso, per la sua estinzione o riduzione dovrà essere condizionata alla espressa dichiarazione liberatoria da parte del Comune.
5. Le rate non saranno gravate da interessi, avendo la rateizzazione funzione di agevolazione.
6. In ogni momento il debito potrà essere estinto mediante un unico pagamento.

7. 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, ove già scaduto, entro e non oltre 30 giorni dalla formale contestazione, al pagamento del residuo ammontare della sanzione in un'unica soluzione e 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.
8. Restano ferme le disposizioni dettate ai sensi dell'art. 3, comma 4, della Legge Regionale 2 agosto 2017, n. 25, salvo i casi in cui sia effettuata e accolta la preventiva richiesta di rateizzazione di cui ai commi precedenti del presente articolo.

ART. 15- ENTRATA IN VIGORE, RINVIO, DISPOSIZIONI FINALI.

1. Il presente regolamento entra in vigore lo stesso giorno della data di efficacia dell'atto deliberativo di approvazione ed adozione del Regolamento stesso.
2. Le disposizioni contenute in Regolamenti o Ordinanze comunali, atti normativi comunali comunque contrastanti con il presente, si considerano abrogate a far data dall'entrata in vigore del Regolamento stesso.
3. Per quanto non previsto nel presente Regolamento, si applicano le norme statali e regionali disciplinanti la materia.
4. Le formule matematiche, gli importi, i termini, le denominazioni, indicati nel presente Regolamento, si intendono aggiornati automaticamente alle correlate modifiche normative delle norme di riferimento sopravvenute, in particolare quelle disciplinanti, la misura edittale della sanzione corrispondente all'illecito amministrativo edilizio considerato.
5. 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.
6. I proventi delle sanzioni pecuniarie previste dal presente Regolamento sono destinati, ai sensi dell'art. 1, c. 460 della legge 11 dicembre 2016, n. 232 (c.d. "legge di bilancio 2017") esclusivamente e senza vincoli temporali, sinteticamente, per spese di manutenzione ordinaria del verde, delle strade e del patrimonio comunale, nonché per spese di progettazione delle opere pubbliche. In particolare il citato art. 1, c. 460 della legge n. 232/2016, entrata in vigore dal 1 gennaio 2018, destina i proventi edilizi a:

- realizzazione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici e nelle periferie degradate;
- interventi di riuso e di rigenerazione;
- interventi di demolizione di costruzioni abusive;
- acquisizione e realizzazione di aree verdi destinate a uso pubblico;
- 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;
- interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura nell'ambito urbano;
- spese di progettazione per opere pubbliche.