



# **COMUNE DI FOLIGNANO**

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

UFFICIO TECNICO III° SETTORE  
UFFICIO TECNICO VII° SETTORE

---

**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE AI SENSI  
DELL'ARTICOLO 37 DEL D.P.R. 380/2001 COMMI 1,2,3,4  
PER INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DALLA SEGNALAZIONE  
CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' E ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'**

---

## PREMESSA

I criteri di seguito riportati, hanno lo scopo di stabilire regole oggettive ed univoche per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste dall'articolo 37 comma 1, 2, 3 e 4 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità" (di cui al Titolo IV "Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, responsabilità e sanzioni" - Capo II "Sanzioni" - del D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modifiche ed integrazioni), che rispondano a criteri di equità, adeguatezza, e semplicità di applicazione.

### **Art.1 - SANZIONI AMMINISTRATIVE DI CUI AL COMMA 1 DELL'ART. 37 DEL DPR 380/2001**

*"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 euro." – [\(comma 1 art. 37 DPR 380/2001\)](#)*

Tale disciplina si applica nell'ambito dell'accertamento di conformità, circa la realizzazione degli interventi edilizi di cui all'art. 22 commi 1 e 2 del DPR 380/2001, come di seguito riportato:

[\(comma 1 art.22 DPR 380/2001\)](#)

**a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio** ovvero "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso";

**b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;** ovvero "gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio";

**c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c.** ovvero "gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi,

*eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza” purchè con riferimento all’art. 10 comma 1 lettera c, tali interventi:*

- non comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici e dei prospetti;
- limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, non comportino mutamenti della destinazione d'uso;
- non comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del DLgs n. 42 del 22 Gennaio 2004.

[\(comma 2 art.22 DPR 380/2001\)](#)

*“le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.”*

### **1.1 CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 1**

Per gli abusi edilizi riconducibili alla casistica sopra individuata, la sanzione pecuniaria dovuta è pari al doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile, in misura comunque non inferiore a Euro 1 000,00.

Ai fini della determinazione dell’aumento di valore venale dell’immobile, a seguito della realizzazione delle opere abusive, si rimanda all’ **Allegato 1** del presente documento.

### **Art.2 - SANZIONI AMMINISTRATIVE DI CUI AL COMMA 2 DELL’ART. 37 DEL DPR 380/2001**

*“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 Euro.”*

### **2.1 CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 2 ART. 37 DEL DPR 380/2001**

Per gli abusi edilizi riconducibili al comma 2 dell’art. 37 del DPR 380/2001 la sanzione pecuniaria è applicata in relazione all’aumento del valore venale dell’immobile (calcolato con riferimento **all’Allegato 1**), ovvero :

- per aumento del valore venale dell’immobile minore/uguale a Euro 5 000,00 è dovuta la sanzione minima pari a Euro 1 000,00
- per aumento del valore venale dell’immobile maggiore/uguale a Euro 50 000,00 è dovuta la sanzione massima pari a Euro 10 329,00
- per aumento del valore dell’immobile compreso tra Euro 5 000,00 e Euro 50 000,00 è dovuta la sanzione determinata dalla seguente relazione :

$$\text{IMPORTO SANZIONE} = (\text{AVV} - 5\,000,00) \times (10\,329,00 - 1\,000,00) / (50\,000,00 - 5\,000,00) + 1\,000,00$$

(dove AVV = aumento del valore venale)

### **Art.3 - SANZIONI AMMINISTRATIVE DI CUI AL COMMA 3 DELL'ART. 37 DEL DPR 380/2001**

*“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.”*

#### **3.1 CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 3 ART. 37 DEL DPR 380/2001**

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 Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Folignano ordina la restituzione in pristino o irroga la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, calcolato con riferimento all' **Allegato 1**, e comunque in misura non inferiore a 1 000,00 Euro.

### **Art.4 - SANZIONI AMMINISTRATIVE DI CUI AL COMMA 4 DELL'ART. 37 DEL DPR 380/2001**

*“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 Euro e non inferiore a 516 Euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.”*

#### **4.1 CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 4 ART. 37 DEL DPR 380/2001**

Al fine di ridurre al minimo il ricorso alle valutazioni dell'Agenzia del Territorio, 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 comma 4 art. 37 DPR 380/2001, è determinata nella misura minima pari a Euro 1000,00 :

- 1) tutti gli interventi realizzabili con CILA, a titolo esemplificativo:
  - modifiche interne di singole unità immobiliari;
  - divisione o fusione di unità immobiliari senza modifica di destinazione d'uso, purchè non comportino variazioni del carico urbanistico e non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici;
  - interventi di manutenzione straordinaria LEGGERA non strutturale (art. 3 comma 1 lettera b/art. 6 bis DPR 380/2001);
  - interventi di restauro e risanamento conservativo LEGGERO non strutturale (art. 3 comma 1 lettera c/ art. 6 bis DPR 380/2001);
  - interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche, che comportino la realizzazione di ascensori esterni o manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (art. 6 DPR 380/2001);
  - attività di ricerca nel sottosuolo con opere temporanee in aree interne al centro edificato (art. 6 bis comma 1 DPR 380/2001);

- movimenti di terra non inerenti l'esercizio dell'attività agricola (art. 6 bis comma 1 DPR 380/2001);
- serre mobili stagionali funzionali all'attività agricola che presentino strutture in muratura (art. 6 bis comma 1 DPR 380/2001);
- realizzazione di pertinenze minori all'interno del 20% (art.3 comma 1 lettera b/art.6 bis DPR 380/2001);

2) modifiche delle facciate e/o interventi riguardanti le aree esterne, per realizzazione di aperture o modifiche delle aperture autorizzate e velux a tetto, elementi di arredo, pensiline, recinzione, ecc. senza aumento di spazi utili (sono escluse le tettoie e le pergole di altezza al colmo maggiore di 2,60 m e superficie maggiore di 12 mq).

Al di fuori dei suddetti specifici casi, al fine di definire l'incremento del valore prodotto dalle opere abusivamente realizzate, occorrerà acquisire la specifica valutazione dell'Agenzia del Territorio.

Per gli abusi edilizi riconducibili al comma 4 dell'art. 37 del DPR 380/2001 la sanzione pecuniaria è quindi applicata secondo il prospetto seguente, in relazione all'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio:

<b>Aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio</b>	<b>SANZIONE</b>
Da Euro 0,00 a Euro 15 000,00	Euro 1 000,00
Da Euro 15 000,00 a Euro 30 000,00	Euro 2 000,00
Da Euro 30 000,00 a Euro 50 000,00	Euro 3 000,00
Da Euro 50 000,00 a Euro 75 000,00	Euro 4 000,00
Oltre Euro 75 000,00	Euro 5 164,00

**art.5 - DISCIPLINA SPECIFICA PER LA PRESENTAZIONE DELLE PRATICHE S.C.I.A." A SANATORIA" DI CUI ALL'ART. 37 DEL DPR 380/2001**

- 1) Nell'ambito di applicazione del presente documento, 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, purchè sia dimostrato, con idonea documentazione catastale, che l'epoca di realizzazione delle opere difformi, sia precedente al primo atto di vendita dell'immobile, ovvero imputabile all'impresa costruttrice del fabbricato, precedente unico titolare del diritto di proprietà.
- 2) Contrariamente a quanto di cui al punto (1), la Ditta proprietaria dell'immobile, si intende 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 di cui all'art. 37 DPR 380/2001.

## Allegato 1

---

### art.1 DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

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.
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.2 MODALITA' DI VALUTAZIONE

1. Nel caso di un intervento abusivo realizzato 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.
2. Negli altri casi, l'aumento di valore dell'immobile viene valutato in base a parametri finalizzati ad un'equa graduazione dell'importo della sanzione in funzione dell'esecuzione abusiva delle opere, come segue:
  - a. per ottenere il valore di mercato dell'immobile si stabilisce di fare riferimento ai dati dell'ultimo semestre disponibili al momento della determinazione della sanzione, tratti dall'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" (banca dati che l'Agenzia del territorio, distinti in base all'ubicazione dell'immobile sul territorio comunale, alla destinazione d'uso, allo stato di conservazione ed alla tipologia edilizia, rende disponibile in rete all'indirizzo [Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Ricerca](#));
  - b. per la categoria catastale si stabilisce di fare riferimento all'ultimo aggiornamento 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 dell'articolo 1, comma 336, della Legge 311/2004.

### art.3 SUPERFICIE CONVENZIONALE

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 ad uso abitazione, sommando i seguenti elementi:

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

- b. *il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;*
  - c. *il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;*
  - d. *il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;*
  - e. *il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo;*
  - f. *il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.*
2. E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70
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).
4. Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:
- a. *1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a mq 70;*
  - b. *1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra mq 46 e mq 70 ;*
  - c. *1,20 per l'unità immobiliare inferiore a mq 46.*

La superficie convenzionale viene poi rettificata in base ai parametri indicati al successivo articolo 6, in funzione delle caratteristiche degli interventi eseguiti sull'immobile, e previsti nel prospetto di calcolo allegato al presente documento.

#### **art. 4 COEFFICIENTE DI RETTIFICA**

1. Il coefficiente di rettifica (CR) della superficie convenzionale indicata al precedente articolo 3 è il coefficiente che deve essere applicato al Valore di Mercato Medio tratto dalla banca dati dell'“Osservatorio del Mercato Immobiliare” di cui al precedente articolo 2, in funzione della tipologia di intervento eseguito.
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.
3. I coefficienti di rettifica sono i seguenti:
- a. *alla Nuova Edificazione si attribuisce una **percentuale di abbattimento pari al 10%;***
  - b. *alla Ristrutturazione Edilizia consistente nella demolizione con fedele ricostruzione degli edifici (intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica) si attribuisce una **percentuale di abbattimento pari al 40%;***
  - c. *alla Ristrutturazione Edilizia consistente nella demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, con loro ricostruzione nella stessa quantità, o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, si attribuisce una **percentuale di abbattimento pari al 60%;***

- d. alla Ristrutturazione Edilizia consistente nelle addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze, si attribuisce una **percentuale di abbattimento pari all'80%**;*
- 
- e. al Restauro e Risanamento Conservativo si attribuisce una **percentuale di abbattimento pari al 90%**;*
- 
- f. alla Manutenzione Straordinaria si attribuisce una **percentuale di abbattimento pari al 95%**.*
- 

#### **art. 5 VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO**

1. Il valore unitario di riferimento (VUR) è il prodotto del Valore di Mercato Medio tratto dalla banca dati dell'“Osservatorio del Mercato Immobiliare” di cui al precedente articolo 2 per il coefficiente di rettifica (CR) di cui al precedente articolo 4.

#### **art. 6 CALCOLO DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE**

1. L'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è il prodotto del valore unitario di riferimento (VUR) di cui al precedente articolo 5 per la superficie convenzionale (SC) di cui al precedente articolo 3.

**Prospetto di calcolo sanzioni di cui all'art. 37 DPR 380/2001 commi 1,2,3**

COMUNE DI FOLIGNANO	
<b>PROSPETTO PER IL CALCOLO DELL'AUMENTO DI VALORE VENALE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE DALL'ART. 37 DEL DPR 380/2001</b>	
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE :	
PROPRIETA' :	
EPOCA DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE :	
DATA DI ACCERTAMENTO :	

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE					
Descrizione immobile	Superficie reale	30% per vani H inferiore a m 1,70 (a detrarre)	Superficie reale da considerare	Coefficiente	Superficie convenzionale
Unità inferiore a mq 46	0,00	1,00	0,00	1,20	0,00
Unità tra mq 46 e mq 70	0,00	1,00	0,00	1,10	0,00
Unità oltre mq 70	85,00	1,00	85,00	1,00	85,00
Autorimesse singole	0,00	1,00	0,00	0,50	0,00
Autorimesse di uso comune	0,00	1,00	0,00	0,20	0,00
Pertinenza scoperta in godimento esclusivo *	0,00	1,00	0,00	0,15	0,00
Verde condominiale in quota millesimale	0,00	1,00	0,00	0,10	0,00
Balconi, terrazze, cantine ed accessori simili	0,00	1,00	0,00	0,25	0,00
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE (1)</b>					<b>85,00</b>

\* inserire nel computo della superficie fino ad un massimo non eccedente la superficie dell'immobile principale a cui è riferito

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO						
Fascia/ zona	Microzona	Categoria catastale	Tipologia	Valore mercato medio	Coeff. Di abbattimento	VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO (2) €/MQ
(Rif. OMI)	(Rif. OMI)	(NCEU)	(Rif. OMI)	(Rif. OMI)	(vedi tipologia intervento)	
				1.000,00 €	95%	50,00 €

CALCOLO DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE		
Superficie convenzionale (1)	Valore unitario di riferimento €/mq (2)	AUMENTO DEL VALORE VENALE €
85,00	50,00 €	4.250,00 €

<b>CALCOLO DELLA SANZIONE € (commi 1 e 3 art.37 DPR 380/2001)</b> (* sanzione minima 1 000,00 €)	8.500,00 €
---	------------

<b>CALCOLO DELLA SANZIONE € (comma 2 art.37 DPR 380/2001)</b> (* sanzione da un minimo di 1 000,00 € a un massimo di 10 329,00 €)	844,52 €
--	----------