

Regione Siciliana



## **CITTA' DI VITTORIA**

Libero Consorzio Comunale di Ragusa

# **REGOLAMENTO**

APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI PREVISTE ALLA PARTE I, TITOLO III, CAPO I E AL TITOLO IV, CAPO II DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI NEL TESTO RECEPITO CON LA L.R. 10 AGOSTO 2016, N. 16 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI NONCHÉ DAL REGOLAMENTO EDILIZIO.

**CRITERI E MODALITÀ DI CALCOLO**

Il Responsabile del Servizio

Arch. Emanuele Cicciarella

Il Dirigente della Direzione Urbanistica

Ing. Salvatore Privitera

## **Art. 1**

### ***Oggetto scopo ed ambito di applicazione***

1. Le presenti norme stabiliscono criteri, modalità e parametri oggettivi ed univoci che rispondano a criteri di equità, trasparenza e uniformità di applicazione per la determinazione delle sanzioni amministrative e pecuniarie da applicare alle diverse tipologie di sanzionamento previste alla Parte I, Titolo III, Capo I e al Titolo IV, Capo II del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni nel Testo recepito con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e successive modificazioni ed integrazioni nonché dal Regolamento Edilizio.
2. Le modalità e i criteri sono definiti nei successivi articoli e sono applicabili alle tipologie di sanzionamento in essi previsti.

## **Art. 2**

### ***Sanzione prevista dall'art. 23, comma 7 del DPR 380/2001 per omessa o ritardata presentazione del certificato di collaudo e variazione catastale. Criterio e modalità di calcolo***

1. Il comma 7 dell'art. 23 del DPR 380/2001 prevede che una volta ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata di inizio attività e, contestualmente, presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.
2. In caso di omessa presentazione del certificato di collaudo finale e/o omessa presentazione della variazione catastale o dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifiche di classamento, si applica la sanzione amministrativa nella misura prevista dall'art. 37, comma 5 del DPR n. 380/2001 di € 516,00.
3. Ai fini dell'applicazione della predetta sanzione si considera quale data di ultimazione la data finale di efficacia della SCIA (3 anni dalla presentazione: avendo la SCIA sostituito la DIA, si fa genericamente riferimento al relativo termine di efficacia pari a 3 anni).
4. La mancata presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori da parte dell'interessato o del certificato di collaudo finale (art. 23, comma 2, terzo periodo), oppure nel caso di omessa presentazione della variazione catastale o dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifiche di classamento deve essere presentata entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data finale di efficacia del titolo abitativo, come detto al precedente comma 3.

### **Art. 3**

#### ***Sanzione prevista dall'art. 24, comma 3 del DPR 380/2001 per omessa o ritardata presentazione della Segnalazione Certificata di Abitabilità (SCA). Criterio e modalità di calcolo***

1. Il comma 3 dell'art. 24 del DPR 380/2001 come sostituito integralmente dall'art. 3 del D.Lgs 222/2016 prevede che la mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Abitabilità (SCA) per i seguenti interventi:

- a) Nuove costruzioni;
- b) Ricostruzioni o sopraelevazioni;
- c) Interventi sugli edifici esistenti che influiscono sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e degli impianti installati, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da € 77,00 a € 464,00.

2. La suddetta sanzione si applica, pertanto gradualmente, nel seguente modo:

- 2.1. Presentazione SCA oltre i 15 giorni e fino ai 30 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione previsto dall'art. 24, comma 2, DPR 380/01: ..... € 77,00
- 2.2. Presentazione SCA dal 31° al 60° giorno successivi alla scadenza del termine di presentazione previsto dall'art. 24 DPR 380/01: ..... € 155,00
- 2.3. Presentazione SCA oltre il 60° giorno successivo alla scadenza del termine per interventi che interessino immobili con superficie complessiva (anche interrata) fino a mq. 250: ..... € 310,00
- 2.4. Presentazione SCA oltre il 60° giorno successivo alla scadenza del termine per interventi che interessino immobili con superficie complessiva (anche interrata) superiore a mq. 250: ..... € 464,00

3. Ai fini dell'applicazione della predetta sanzione si considera quale data di ultimazione dei lavori la data finale di efficacia della SCIA (3 anni dalla presentazione: avendo la SCIA sostituito la DIA, si fa genericamente riferimento al relativo termine di efficacia pari a 3 anni).

4. L'art. 15 del D.P.R. 380/2001, come recepito con modifiche dall'art. 5 della Legge Regionale n. 16/2016, prevede la decadenza del permesso di costruire quando non vengono rispettati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Analogamente, si applica la sanzione prevista al punto 2 del presente articolo per ritardata presentazione dei verbali di inizio e fine lavori o di integrazione documentale richiesta dall'ufficio.

### **Art. 4**

#### ***Sanzione prevista dall'art. 31, comma 4 bis del DPR 380/2001 per interventi eseguiti in assenza del permesso di costruire, in totale difformità da esso o con variazioni essenziali.***

##### ***Criterio e modalità di calcolo***

1. Il comma 4 bis dell'art. 31 del DPR 380/2001 prevede che quando gli interventi realizzati sono eseguiti in assenza del permesso di costruire, in totale difformità da esso o con variazioni essenziali,

l'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra € 2.000,00 e € 20.000,00, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti.

2. In caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'art. 27 del DPR 320/2001 (aree assoggettate a vincolo di in edificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici, ad interventi di edilizia residenziale pubblica, difformità alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti), ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, la predetta sanzione in conformità alla previsione normativa, è indipendente dall'entità e dalla volumetria e dalle opere accertate ed è sempre irrogata nella misura massima di € 20.000,00.

3. Pertanto, per gli interventi realizzati in assenza del permesso di costruire, in totale difformità dello stesso o con variazioni essenziali dal sempre citato permesso di costruire la sanzione si applicherà avendo riferimento ai seguenti parametri e criteri di graduazione:

- 3.1 Interventi che non hanno generato aumento di superficie o di volume ..... € 2.000,00
- 3.2 Interventi che hanno comportato aumento di superficie ..... € 150,00/mq
- 3.3 Interventi che hanno comportato aumento di volume (misurato vuoto per pieno) ..... € 100,00/mc
- 3.4 Interventi che hanno comportato aumento sia di volume che di superficie: la somma risultante dall'applicazione dei parametri di cui ai punti 3.2 e 3.3.

4. Si applica la sanzione minima di € 2.000,00 e massima di € 20.000,00, nel caso gli importi calcolati risultano inferiori o superiori a tali soglie.

## **Art. 5**

***Sanzione prevista dall'art. 33, commi 2 e 6 bis del DPR 380/2001 per interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza del permesso di costruire o in totale difformità.***

### ***Criterio e modalità di calcolo***

1. I commi 2 e 6 bis dell'art. 33 del DPR 380/2001 prevedono che quando gli interventi di ristrutturazione edilizia sono eseguiti in assenza o in totale difformità del permesso di costruire (o anche della SCIA) ed il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile con la rimozione ovvero la demolizione, si irroga, per gli edifici di carattere residenziale, una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla Legge 392/78 con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione.

Per gli edifici di carattere non residenziale si irroga una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile determinato dall'Agenzia del Territorio.

2. L'aumento del valore venale dell'immobile è determinato secondo i criteri e le modalità previsti al successivo articolo 14 come risultante nei prospetti di calcolo di cui al successivo articolo 16.

3. E' comunque corrisposto, se dovuto, il contributo di costruzione di cui agli art. 16 e 19 del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

## **Art. 6**

***Sanzione prevista dall'art. 33, comma 4 del DPR 380/2001 per interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza del permesso di costruire o in totale difformità su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A di cui al D:M 1444/68. Criterio e modalità di calcolo***

1. Il comma 4 dell'art. 33 del DPR 380/2001 prevede che quando gli interventi di ristrutturazione edilizia sono eseguiti in assenza o in totale difformità del permesso di costruire (o anche della SCIA) viene disposta la richiesta, all'autorità competente, di parere vincolante sul ripristino dello stato dei luoghi o la irrogazione della sanzione pecuniaria da € 516,00 ad € 5.164,00.
2. Qualora il parere non venga reso da parte della competente Soprintendenza entro novanta giorni dalla richiesta e nel caso, quindi, dell'emissione di provvedimento autonomo da parte del Comune si applica quanto definito all'art. 33, comma 4 del DPR 380/2001 ovvero l'irrogazione della sanzione pecuniaria da € 516,00 ad € 5.164,00.
3. Si irroga, pertanto, gradualmente la sanzione di € 516,00 per ogni unità immobiliare, catastalmente intesa, interessata dall'intervento abusivo, fino ad un massimo di € 5.164,00 quando l'intervento abusivo riguarda l'intero edificio.

## **Art. 7**

***Sanzione prevista dall'art. 34, comma 2 del DPR 380/2001 per interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire. Criterio e modalità di calcolo***

1. Il comma 2 dell'art. 34 del DPR 380/2001 prevede che quando gli interventi sono eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire (o anche della SCIA) e la loro demolizione non può avvenire senza pregiudizio degli interventi eseguiti in conformità, si applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione, stabilito dalla L. 392/78, della parte dell'opera realizzata in parziale difformità dal permesso di costruire, conseguente alla realizzazione delle opere, con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione. Per gli edifici di carattere non residenziale si irroga una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile determinato dall'Agenzia del Territorio.
2. L'aumento del valore venale degli immobili è determinato secondo i criteri e le modalità previsti al successivo articolo 14 come risultante nei prospetti di calcolo di cui al successivo art. 16.
3. E' comunque corrisposto, se dovuto, il contributo di costruzione di cui agli artt. 16 e 19 del DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Art. 8**

***Sanzione prevista dall'art. 36, comma 2 del DPR 380/2001 per interventi eseguiti in assenza o in difformità del permesso di costruire o in assenza della SCIA. Accertamento di conformità.***

### ***Criterio e modalità di calcolo***

1. Il comma 2 dell'art. 36 del DPR 380/2001 prevede che per ottenere il rilascio del permesso in sanatoria qualora l'intervento eseguito risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, ai fini della determinazione della sanzione amministrativa da comminare, deve essere corrisposta un'oblazione pari al doppio del contributo/costo di costruzione che sarebbe dovuto per il rilascio del titolo in via ordinaria con le modalità stabilite dall'art. 16 del DPR 380/2001 al quale si rinvia. Si prevede comunque una sanzione non inferiore all'importo minimo di € 516,00.

2. Qualora gli interventi realizzati sono soggetti al rilascio del permesso di costruire a titolo gratuito, deve essere corrisposta un'oblazione pari al contributo/costo di costruzione che sarebbe dovuto per il rilascio del titolo in via ordinaria con le modalità stabilite dall'art. 16 del DPR 328/2001 al quale si rinvia e, comunque, non inferiore all'importo minimo di € 516,00.

3. Per le opere realizzate in parziale difformità del permesso di costruire si applicano i due criteri predetti riferiti, però alle sole parti difformi e, comunque anche in questo caso l'oblazione non potrà essere inferiore alla soglia minima di € 516,00 mutuata dalla sanzione minima per la realizzazione di opere edilizie minori in assenza o in difformità dalla SCIA.

4. Per quelle opere realizzate in difformità e/o parziale difformità comportanti riduzione di volume e/o di superficie si applica, quale oblazione, la soglia minima di € 516,00 mutuata dalla sanzione minima per la realizzazione di opere edilizie minori in assenza o in difformità dalla SCIA.

## **Art. 9**

***Sanzione prevista dall'art. 37, comma 1 del DPR 380/2001 per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e accertamento di conformità.***

### ***Criterio e modalità di calcolo***

1. Il comma 1 dell'art. 37 del DPR 380/2001 prevede che per la realizzazione degli interventi edilizi di cui all'art. 22, commi 1 e 2 in assenza o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) si applica la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione egli stessi e, comunque, non inferiore a € 516,00.

Analoga sanzione (€ 516,00) si prevede qualora la difformità è riferita alla mancata acquisizione di ulteriori pareri e/o nulla osta da parte di altri enti interessati al procedimento con esclusione dei nulla osta da parte degli enti preposti alla tutela ambientale e/o paesaggistica.

2. L'aumento del valore venale degli immobili è determinato secondo i criteri e le modalità previsti al successivo articolo 14 come risultante nei prospetti di calcolo di cui al successivo art. 16. Una volta

determinato l'aumento del valore venale degli immobili si applica la sanzione corrispondente allo scaglione di aumento di valore riportato nella Tabella 1 di cui al successivo articolo 15.

3.E' comunque corrisposto, se dovuto, il contributo di costruzione di cui agli artt. 16 e 19 del DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

### **Art. 10**

***Sanzione prevista dall'art. 37, comma 2 del DPR 380/2001 per interventi di restauro e risanamento conservativi eseguiti in assenza o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e accertamento di conformità. Criterio e modalità di calcolo***

1.Il comma 2 dell'art. 37 del DPR 380/2001 prevede che quando gli interventi edilizi di restauro e di risanamento conservativo di cui alla lettera c) dell'art. 3 realizzati in assenza o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), eseguiti su immobili comunque vincolati in base alle leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo (il Comune), fatta salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste, ordina il ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese del responsabile dell'illecito ed irroga la sanzione pecuniaria pari al doppio del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli stessi e, comunque, non inferiore alla misura minima di € 516,00, qualora la difformità è riferita alla mancata acquisizione di ulteriori pareri e/o nulla osta da parte di altri enti interessati al procedimento con esclusione dei nullaosta degli enti preposti alla tutela ambientale e/o paesaggistica, fino alla sanzione massima di € 10.329,00 e comunica l'abuso alle competenti autorità preposte alla tutela e gestione dei vincoli.

2.L'aumento del valore venale degli immobili è determinato secondo i criteri e le modalità previsti al successivo articolo 14 come risultante nei prospetti di calcolo di cui al successivo articolo 16.

Una volta determinato l'aumento del valore venale degli immobili si applica la sanzione corrispondente allo scaglione di aumento di valore riportato nella Tabella 1 di cui al successivo articolo 15.

3. E' comunque corrisposto, se dovuto, il contributo di costruzione di cui agli artt. 16 e 19 del DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

### **Art. 11**

***Sanzione prevista dall'art. 37, comma 3 del DPR 380/2001 per interventi di restauro e risanamento conservativi eseguiti in assenza o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e accertamento di conformità. Criterio e modalità di calcolo***

1.Il comma 3 dell'art. 37 del DPR 380/2001 prevede che quando gli interventi edilizi di restauro e di risanamento conservativo di cui alla lettera c) dell'art. 3 realizzati in assenza o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), eseguiti su immobili anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali (in Sicilia competente Soprintendenza BB.CC.AA.) 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 trova applicazione la sanzione pecuniaria da € 516,00 a € 10.329,00 di cui al comma 2 dell'art. 37 del DPR 380/2001.

2. Pertanto, per abusi edili riconducibili al presente articolo, qualora la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio non esprima il parere di competenza nei termini previsti dalla legge, Il Dirigente o il Responsabile del procedimento ordina la restituzione in pristino o irroga la sanzione pecuniaria pari al doppio del valore venale dell'immobile e, comunque, non inferiore alla misura minima di € 516,00 qualora la difformità è riferita alla mancata acquisizione di ulteriori pareri e/o nulla osta da parte di altri enti interessati al procedimento con esclusione dei nulla osta degli enti preposti alla tutela ambientale e/o paesaggistica, fino alla sanzione massima di € 10.329,00.
3. L'aumento del valore venale degli immobili è determinato secondo i criteri e le modalità previsti al successivo articolo 14 come risultante nei prospetti di calcolo di cui al successivo articolo 16.  
Una volta determinato l'aumento del valore venale degli immobili si applica la sanzione corrispondente allo scaglione di aumento di valore riportato nella Tabella 1 di cui al successivo articolo 15.
4. E' comunque corrisposto, se dovuto, il contributo di costruzione di cui agli artt. 16 e 19 del DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Art. 12**

***Sanzione prevista dall'art. 37, comma 4 del DPR 380/2001 per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e accertamento di conformità.***

### **Criterio e modalità di calcolo**

Il comma 4 dell'art 37 del DPR 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 ad € 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile determinato secondo i criteri e le modalità previsti al successivo articolo 14 come risultante nei prospetti di calcolo di cui al successivo articolo 16. Una volta determinato l'aumento del valore venale degli immobili si applica la sanzione corrispondente allo scaglione di aumento di valore riportato nella Tabella 2 di cui al successivo articolo 15.

## **Art. 13**

***Sanzione prevista dall'art 37, comma 5 del DPR 380/2001 per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività SCIA e accertamento di conformità.***

### **Criterio e modalità di calcolo**

Il comma 5 del DPR 380/2001 prevede che, fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la presentazione della segnalazione certificata di inizio attività SCIA spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di € 516,00.

## **Art. 14**

### ***Criteri e modalità per la determinazione dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive.***

**1.Criteri generali:** L'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato dalla differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito dell'esecuzione delle opere (Valore Attuale) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente) ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso. L'importo delle sanzioni forfettarie è determinato in base ad una griglia, che gradua l'importo della sanzione in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito dell'esecuzione delle opere. La sanzione minima è quantificata in ogni caso in misura non inferiore a € 516,00.

**2.Parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile:** I Parametri utilizzati per determinare il valore venale dell'immobile sono i seguenti: Fascia/zona, Microzona, Tipologia Valore Mercato, rilevabili attraverso la consultazione del sito internet: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Banche+dati/Quotazioni+immobiliari/> e ricavati dagli studi condotti dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare).

**3.Categoria catastale:** con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il N.C.U. in conseguenza degli interventi eseguiti.

**4.Superficie Convenzionale:** è pari alla Superficie Utile Lorda dell'unità immobiliare, o in caso di interventi parziali, alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione. E' rettificata in base ai parametri indicati nei prospetti di calcolo (articolo 16), in funzione delle caratteristiche e della destinazione d'uso dell'immobile.

**5.Valore di Mercato Medio:** è pari alla media tra il Valore di Mercato minimo e il Valore di Mercato massimo desunti dalla banca dati O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) in quanto per la stima si considera una qualità edilizia media per ogni tipo di immobile.

**6.Coefficiente di rettifica** del valore originario: è il coefficiente da applicare al Valore di Mercato Medio in funzione della tipologia di intervento eseguito e decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore iniziale precedente all'intervento.

**7. Determinazione del valore venale:** La Determinazione del valore venale attuale, dopo l'esecuzione dell'intervento, e del valore precedente, ovvero prima dell'esecuzione dell'intervento, avviene mediante l'elaborazione dei dati quantitativi dell'immobile, secondo i parametri indicati al comma 2 ed inseriti nei prospetti di calcolo di cui all'articolo 16.

- a) **Valore venale Attuale** - Il Valore venale Attuale è pari al prodotto fra il Valore Unitario di riferimento Attuale e la superficie convenzionale così come risulta a seguito dell'intervento.
- b) **Valore Unitario di Riferimento Attuale** Il Valore Unitario di Riferimento Attuale corrisponde, salvo particolari tipologie accertate nella fase istruttoria, al Valore di mercato Medio espresso in Euro/mq di superficie lorda in riferimento al Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento Microzona, Categoria Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile. I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Banche+dati/Quotazioni+immobiliari/>

[immobiliari/](#) sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. riferiti alla data di accertamento dell'abuso.

c) **Valore Venale Precedente all'intervento** – Il Valore Venale Precedente all'intervento è pari al prodotto tra il **Valore Unitario di riferimento Attuale**, di cui al punto b e la superficie convenzionale prima dell'intervento.

d) **Valore Unitario di riferimento Precedente** – Il Valore Unitario di riferimento Precedente corrisponde, salvo particolari tipologie accertate nella fase istruttoria, al Valore di Mercato Medio, espresso in Euro/mq di superficie lorda, in riferimento al Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento Microzona, Categoria Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile.

I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Banche+dati/Quotazioni+immobiliari/>

sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. riferiti alla data di accertamento dell'abuso e devono essere rettificati in base ai coefficienti di cui al successivo relativo punto f.

e) **Costo di produzione** - In riferimento alla Legge 392/1978 e s.m.i. il costo unitario di produzione è pari al costo base calcolato in riferimento agli artt. 14 e 22 della Legge 392/78, moltiplicato per i coefficienti correttivi indicato all'art. 15 della stessa Legge.

f) **Coefficienti di Rettifica** – Per il calcolo del Valore Unitario di Riferimento Precedente

<b>Nuova edificazione</b>	Coeff. di abbattimento 0,10
<b>Ristrutturazione urbanistica</b>	Coeff. di abbattimento 0,10
<b>Sostituzione edilizia</b>	Coeff. di abbattimento 0,20
<b>Ristrutturazione edilizia</b> (consistente nella demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro plani volumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica)	Coeff. di abbattimento 0,30
<b>Ristrutturazione edilizia</b> (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 o consistente nelle addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze)	Coeff. di abbattimento 0,60
<b>Manutenzione Straordinaria soggetta a SCIA</b>	Coeff. di abbattimento 0,90

<b>Restauro e risanamento conservativo</b>	Coeff. di abbattimento 0,90

### Art. 15 Sanzioni Forfettarie

Al fine di determinare criteri oggettivi nell'applicazione delle sanzioni edilizie forfettarie previste ai sensi di legge, queste sono determinate in funzione dell'incremento di valore degli immobili per effetto degli interventi eseguiti. Le sanzioni sono suddivise per scaglioni, come dalle successive tabelle:

**TABELLA 1**

Incremento di valore		
da €	a €	SANZIONE (€)
	< 5.164,57	<b>516,00</b>
5.164,58	10.329,14	<b>1.033,00</b>
10.329,15	15.439,71	<b>1.549,00</b>
15.439,72	20.658,28	<b>2.065,00</b>
20.658,29	25.822,84	<b>2.582,00</b>
<b>3.615,00</b>	<b>25.822,85</b>	<b>3.098,00</b>
36.151,99	<b>36.151,98</b>	<b>4.131,00</b>
<b>30.987,42</b>		
41.316,56	46.481,12	<b>4.648,00</b>
46.481,13	51.645,69	<b>5.164,00</b>
51.645,70	56.810,26	<b>5.681,00</b>
56.810,27	61.974,83	<b>6.197,00</b>
61.974,84	67.139,40	<b>6.713,00</b>
67.139,41	72.303,97	<b>7.230,00</b>
72.303,98	77.468,53	<b>7.746,00</b>
77.468,54	82.633,10	<b>8.263,00</b>
82.633,11	87.797,67	<b>8.779,00</b>
87.797,68	92.962,24	<b>9.296,00</b>
92.962,25	98.126,81	<b>9.812,00</b>
	> 98.126,81	<b>10.329,00</b>

**TABELLA 2**

**Incremento di valore**

<b>da €</b>	<b>a €</b>	<b>SANZIONE (€)</b>
	< 10.329,14	<b>516,00</b>
10.329,14	15.439,71	<b>1.033,00</b>
15.439,71	20.658,28	<b>1549,00</b>
20.658,28	25.822,84	<b>2.065,00</b>
25.822,84	30.987,41	<b>2.582,00</b>
30.987,41	36.151,98	<b>3.098,00</b>
36.151,98	41.316,55	
	<b>3.615,00</b>	
41.316,55	46.481,12	<b>4.131,00</b>
46.481,12	51.645,69	<b>4.648,00</b>
	>51.645,69	<b>5.164,00</b>

**Art. 16****Prospetti di calcolo**

Per il calcolo dell'incremento di valore venale dell'immobile si dovrà fare riferimento ai prospetti di calcolo redatti in relazione alle singole destinazioni ed individuati con le seguenti sigle e riportati come allegati:

MOD. R (immobili ad uso residenziale)
MOD. D (immobili ad uso direzionale)
MOD. C (immobili ad uso commerciale)
MOD. TR (immobili ad uso turistico – ricettivo)
MOD. AI (immobili ad uso artigianale - industriale)
MOD. A (immobili ad uso agricolo)

**Art. 17**

### ***Sanzioni e tipologie di abuso non individuate***

1. Per eventuali interventi edilizi non ricompresi all'interno della disciplina del presente Regolamento e del Regolamento edilizio, le relative sanzioni e le somme da corrispondere a titolo di oblazione saranno determinate con provvedimento del Dirigente della competente Direzione, assimilando tali abusi, quando possibile per interpolazione, alle tipologie previste dal presente Regolamento con i relativi importi, altrimenti, previa valutazione tecnica, a discrezione del Dirigente della competente Direzione.
2. La sanzione in ogni caso non potrà essere inferiore ad € 516,00.

### ***Art. 18***

#### ***Natura delle sanzioni pecuniarie***

1. Alle sanzioni amministrative pecuniarie che attengono alla disciplina urbanistico – edilizia in senso stretto, di cui agli artt. 23 comma 7, 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, come disciplinate dal presente Regolamento, stante la costante giurisprudenza (Consiglio di Stato n. 278/1983, ecc), non si applica la prescrizione quinquennale di cui all'art.28 della L. 689/1981;
2. Alle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'art.24 comma 3 che non attengono alla disciplina urbanistico – edilizia in senso stretto (disciplinate dall'art 3 punti dal 2.1 al 2.4 del presente regolamento) si applicano i principi generali in materia di sanzioni amministrative di cui alla L. 689/1981 (compresa la prescrizione quinquennale prevista all'art. 28).

### ***Art. 19***

#### ***Sanzioni pecuniarie e modalità di pagamento***

1. La sanzione amministrativa pecuniaria, di cui ai presenti articoli, verrà irrogata con specifico atto amministrativo del Dirigente della competente Direzione e successivamente notificato all'interessato.
2. 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. Ricorrendo tale ipotesi, le somme dovute saranno gravate degli interessi legali nelle misure previste per legge.

### ***Art. 20***

#### ***Rateizzazione***

1. Può essere concessa la rateizzazione del pagamento delle sanzioni pecuniarie oggetto del presente regolamento previa richiesta scritta debitamente motivata e documentata o accompagnata da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui si evinca lo stato di difficoltà ad affrontare i pagamenti in un'unica soluzione, da presentarsi entro il termine di scadenza del pagamento.
2. Non sono ammesse rateizzazioni per sanzioni di importo inferiore a € 1.000,00.

3. Per importi fino a € 10.000,00 è ammessa la rateizzazione fino a 6 rate da pagarsi in un anno.
4. Per importi superiori a € 10.000,00 è ammessa la rateizzazione fino a 6 rate da pagarsi in due anni.
5. Gli importi che vengono rateizzati devono essere garantiti da fidejussione bancaria o assicurativa aumentata del 10% sull'importo da rateizzare per tener conto dell'eventuale incremento dell'importo conteggiato in base agli interessi legali.
6. In caso di mancato pagamento anche di una sola rata entro trenta giorni dalla scadenza stabilita, il Comune provvede alla escussione dell'intera garanzia fideiussoria.
7. All'ultima rata, anche ai fini dello svincolo della fidejussione, il Comune applicherà gli interessi legali maturati sull'intero importo per il quale è stata richiesta la rateizzazione, a partire dal giorno in cui era dovuto l'importo sino al giorno dell'ultima rata dovuta.

### ***Art 21***

#### ***Destinazione dei proventi***

Per i proventi delle sanzioni pecuniarie previste dal presente Regolamento è previsto un vincolo di destinazione, ai sensi dell'art. 31, comma 4-ter del DPR 380/2001, così come introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q- bis della legge 164/2015, pertanto verranno introitati istituendo apposito capitolo in entrata e corrispondente capitolo in uscita, da utilizzare per la demolizione e rimessa in pristino delle opere abusive e per l'acquisizione e arredo di aree da destinare a verde pubblico, così come previsto dall'art. 31, comma 4-ter del DPR 380/2001.

### ***Art. 22***

#### ***Norma finale***

La misura delle sanzioni di cui al presente regolamento, a seguito di nuove determinazioni legislative, statali e/o regionali saranno stabilite dalla Giunta Comunale.