

Definizione dei criteri di applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in edilizia previste dagli articoli 24 – 36 e 37 ed applicazione dell'art. 23 comma 7 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

ART. 1 scopo dei criteri

I criteri hanno lo scopo di stabilire regole oggettive ed univoche per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio nelle ipotesi previste dagli articoli 24 c.3,36 e 37 del DPR 380/2001 e s.m.i., allo scopo di garantire equità, trasparenza e uniformità nell'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dai citati articoli.

**ART. 2 agibilità dei fabbricati
determinazione sanzione ART. 24 DPR 380/01**

A norma dell' Art. 24 comma 3 del 1 D.P.R. 380/2001 la mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità entro il termine di 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 77,00 a € 464,00.

La suddetta sanzione si applica nella misura di seguito indicata:

- a) € 77,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori dell'intervento;
- b) € 154,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata dal 61° al 120° giorno dall'ultimazione dei lavori dell'intervento;
- c) € 464,00 oltre il 121° giorno dall'ultimazione dei lavori dell'intervento.

La data di ultimazione dei lavori di finitura è quella contenuta nella Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) o in altra precedente comunicazione, fatto salvo un diverso accertamento eseguito d'ufficio.

La sanzione può essere auto determinata secondo i criteri sopra indicati e versata all'atto di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità; diversamente ad avvenuta ricezione della segnalazione lo Sportello Unico edilizia provvederà a calcolare il ritardo e a determinare l'importo della sanzione, che verrà comunicata all'interessato a mezzo notifica, raccomandata o PEC.

L'applicazione della sanzione non incide sugli effetti della Segnalazione Certificata di Agibilità e viene comminata con separato provvedimento nel quale il Responsabile del procedimento, ad avvenuto ricevimento in ritardo della domanda di agibilità, calcola il ritardo e la relativa sanzione da applicare;

ART. 3 -accertamento di conformità

ART. 36 D.P.R. 380/2001

Per gli interventi edilizi, soggetti al rilascio del Permesso di Costruire di cui all'art. 10 del D.P.R. 380/2001 e a quelli soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) alternativa al permesso di costruire art. 23, eseguiti in assenza o in difformità dai titoli edilizi e per i quali è stata depositata istanza di accertamento di conformità, l'art. 36 prescrive il pagamento a titolo di oblazione di un importo pari al doppio del contributo di costruzione dovuto in via ordinaria e in caso di gratuità nella misura prevista dall'art. 16;

Considerato che l'importo dell'oblazione calcolato come al punto precedente, in taluni casi può risultare inferiore a € 516,00, corrispondente al minimo stabilito dall'art. 37 del DPR 380/01 in caso di accertamento di conformità per interventi minori eseguiti in assenza di Scia art. 22, per principio di equità e proporzionalità rispetto ai disposti dell'art. 37, disciplinante le misure sanzionatorie per abusi di rango inferiore, l'importo da versare a titolo di oblazione a norma dell'art. 36 non potrà essere inferiore a € 516,00;

Per le opere realizzate in parziale difformità l'oblazione è determinata con riferimento alle sole parti difformi rispetto allo stato autorizzato e comunque in sempre misura non inferiore a € 516,00; l'istanza di accertamento di conformità dovrà essere corredata da un elaborato rappresentativo dello stato di fatto autorizzato, dello stato realizzato, del raffronto tra stato autorizzato e stato realizzato;

Per le opere comportanti una riduzione del volume e/o della superficie utile lorda, l'importo dell'oblazione non potrà mai essere inferiore a € 516,00;

ART. 4 –interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività

ART. 37 D.P.R. 380/2001 e accertamento di conformità

Le ipotesi di violazione edilizia contemplate dell'art. 37 sono:

comma 1 *"la realizzazione di interventi edilizi di cui all'art. 22, commi 1 e 2, in assenza 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 comune in misura non inferiore a 516,00 euro";*

comma 4 *"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 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio";*

L'aumento del valore venale (di mercato) dell'immobile 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), riferibile alla data di accertamento dell'abuso.

Sanzione pecuniaria = (VA – VP) x 2;

La fattispecie del c. 4 dell'art. 37, prevede che la SCIA in sanatoria comporta il rilascio di provvedimento con il quale, dato atto della doppia conformità dell'intervento realizzato, viene applicata la sanzione non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal Responsabile del Procedimento, in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.

Le sanzioni di cui all'art. 37 sono quindi applicate come segue:

comma 1 *"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"*

Modalità applicative

L'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive e la conseguente sanzione pecuniaria sono determinati a norma del precedente punto 4.2 (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 la determinazione All'agenzia delle Entrate, previa stipula di apposita convenzione

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

comma 4 "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 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";

Modalità applicative

L'ottenimento della sanatoria per gli interventi conformi alla disciplina urbanistico - edilizia vigente, sia al momento della loro realizzazione sia al momento della domanda è soggetto a:

- Deposito della Segnalazione Certificata di inizio attività o di istanza di accertamento di conformità ex art 37, comma 4
- Versamento della quota minima di € 516,00 che sarà oggetto di conguaglio a seguito di istruttoria edilizia, applicando le seguenti modalità:

EURO 516,00 - sanzione minima, quando la valutazione dell'Agenzia del territorio relativa all'aumento di valore venale dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, preveda un importo compreso tra EURO 0 - 5.000,00;

EURO 5.164,00 - sanzione massima, quando la valutazione dell'Agenzia del territorio relativa all'aumento di valore venale dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, preveda un importo superiore ad EURO 50.000,00;

per le valutazioni comprese nella fascia intermedia si applica il metodo proporzionale sintetizzabile nella seguente formula:

A : B = C : X, dove:

A = EURO 50.000,00

B = EURO 5.164,00

C = incremento di valore venale determinato dall'Agenzia del Territorio

X = importo della sanzione

$$X = \frac{B * C}{A}$$

A norma del comma 5[^] dell'art. 37 la segnalazione spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento della sanzione nella misura di € 516,00

ART. 5 Comunicazioni a seguito di ultimazione lavori

Art 23 Comma 7 del D.P.R. n. 380/01

In caso di omessa o ritardata presentazione della dichiarazione di ultimazione lavori corredata dal certificato di conformità dell'opera, oppure nel caso di 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, cioè pari a € 516,00.

ART. 9 Invarianza altre sanzioni previste per Legge

Resta comunque salva l'applicazione, laddove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, delle sanzioni previste agli artt. 31, 33, 34, 35 e 44 del D.P.R. 380/2001 nonché dell'art. 53 della L.R. 12/2005