



COMUNE DI SAN COSTANZO

(Provincia di Pesaro e Urbino)

61039 Piazza Perticari, 20

Tel. 0721 951211 – fax 0721 950056

Partita IVA 00129020418

e-mail: comune@comune.san-costanzo.pu.it

<http://www.comune.san-costanzo.pu.it>

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DETERMINAZIONE DEI CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO PER L'IRROGAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE IN MATERIA EDILIZIA

in vigore dal 28-01-2018

- *Approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 55 del 20-12-2017, esecutiva*
- *Affisso all'Albo Pretorio Comunale on line per giorni 15 con inizio dal 12-01-2018 sino al 27-01-2018*

Dalla Residenza Municipale, li 29-01-2018

**IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa Rosa Tramontano)**

INDICE

ART. 1 – Oggetto del Regolamento	Pag. 3
ART. 2 – Ambito di applicazione	Pag. 3
ART. 3 – Determinazione delle sanzioni – art 31 comma 4bis D.P.R. 380/01	Pag. 3
ART. 4 – Determinazione delle sanzioni – art 24 comm. 3 D.P.R. 380/01	Pag. 5
ART. 5 – Determinazione delle sanzioni – art 37 D.P.R. 380/01	Pag. 5
ART. 6 – Sanzioni e tipologie di abuso non individuate	Pag. 9
ART. 7 – Sanzioni pecuniarie e modalità di pagamento	Pag. 10
ART. 8 – Destinazione dei proventi	Pag. 10
ART. 9 – Norma finale	Pag. 10

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DETERMINAZIONE DEI CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO PER L'IRROGAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE IN MATERIA EDILIZIA

ART. 1 - Oggetto del Regolamento

Oggetto del presente Regolamento è quello di stabilire dei parametri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie, previste dal Testo Unico Edilizia, limitatamente agli artt. 31, 37 e 24, che rispondano a criteri di equità, trasparenza e uniformità di applicazione.

ART. 2 - Ambito di applicazione

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

- a) per l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire opere abusive prevista dall'art. 31, comma 4-bis del DPR 380/2001, così come introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q-bis della Legge 164/2014 – c.d. Sblocca Italia,
- b) per opere eseguite in assenza/diffonità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività e accertamento di conformità, di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/01
- c) per la mancata richiesta del certificato di agibilità prevista dall'art. 24 comma 3 del D.P.R. 380/01

Per tutte le altre tipologie di sanzioni amministrative pecuniarie per violazioni alla disciplina urbanistica ed edilizia si rimanda alle disposizioni normative stabilite dal Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001).

ART. 3 - Determinazione delle sanzioni per l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire opere abusive prevista dall'art. 31, comma 4-bis del DPR 380/2001

Tale sanzioni amministrative pecuniarie, in relazione all'entità delle opere accertate, sono così individuate:

3.1 - INTERVENTI REALIZZATI IN ASSENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

- 3.1.1) Interventi non quantificabili in termini di volume e di superficie: 2.000 euro.

3.1.2) Interventi che hanno comportato aumento di superficie: 150 euro/mq (si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie).

3.1.3) Interventi che hanno comportato aumento di volume: 100 euro/mc (si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie).

3.1.4) Interventi che hanno comportato sia aumento di volume che di superficie: il valore maggiore risultante dall'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti 2 e 3 (si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie).

3.2 - INTERVENTI REALIZZATI IN TOTALE DIFFORMITA' DAL PERMESSO DI COSTRUIRE

3.2.1) Interventi non quantificabili in termini di volume e di superficie: 2.000 euro.

3.2.2) Interventi che hanno comportato aumento di superficie: 150 euro/mq (si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie).

3.2.3) Interventi che hanno comportato aumento di volume: 100 euro/mc (si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie).

3.2.4) Interventi che hanno comportato sia aumento di volume che di superficie: il valore maggiore risultante dall'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti 2 e 3 (si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie).

3.3- INTERVENTI REALIZZATI CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL PERMESSO DI COSTRUIRE

3.3.1) Interventi non quantificabili in termini di volume e di superficie: 2.000 euro.

3.3.2) Interventi che hanno comportato aumento di superficie: 150 euro/mq (si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie).

3.3.3) Interventi che hanno comportato aumento di volume: 100 euro/mc (si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie).

3.3.4) Interventi che hanno comportato sia aumento di volume che di superficie: il valore maggiore risultante dall'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti 2 e 3 (si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie).

3.4 - INTERVENTI REALIZZATI IN ZONE O SU EDIFICI DI CUI ALL'ART. 27 COMMA 2 DPR 380/2001 IVI COMPRESSE LE AREE SOGGETTE A RISCHIO IDROGEOLOGICO ELEVATO O MOLTO ELEVATO

Indipendentemente dall'entità, dalla volumetria e dalle opere accertate, si applica la sanzione di euro 20.000.

ART. 4 - Determinazione della sanzione per presentazione tardiva della segnalazione certificata di agibilità prevista dall'art. 24, comma 3 del DPR 380/2001

4.1 - Presentazione agibilità entro 30 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione previsto dall'art. 24 DPR 380/01	€	77,00
4.2 - Presentazione agibilità dal 31° al 60° giorno successivi alla scadenza del termine di presentazione previsto dall'art. 24 DPR 380/01	€	155,00
4.3 - Presentazione agibilità oltre il 60° giorno successivo alla scadenza del termine per interventi che interessino immobili con superficie complessiva (anche interrata) fino a mq. 500	€	310,00
4.4 - Presentazione agibilità oltre il 60° giorno successivo alla scadenza del termine per interventi che interessino immobili con superficie complessiva (anche interrata) superiori a mq. 500	€	464,00

Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa, di cui al presente articolo, si considera quale data di ultimazione lavori di finitura dell'intervento quella contenuta nella segnalazione certificata di agibilità salvo non sia pervenuta precedentemente separata comunicazione di ultimazione delle opere, nel caso si assume quella ivi indicata.

ART. 5 - Determinazione delle sanzioni previste dall'art. 37 commi 2 e 4 del DPR 380/2001

5.1 - AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

5.1.1) 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.

5.1.2) 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.

5.2 - MODALITA' DI VALUTAZIONE

5.2.1) 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 di Pesaro.

5.2.2) 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, resi disponibili in rete all'indirizzo <http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>
- 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 immobiliare, 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.

5.3 - SUPERFICIE CONVENZIONALE

5.3.1) 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.

5.3.2) E' detratto il 30 per cento della superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70.

5.3.3) 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).

5.3.4) Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a. 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b. 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
- c. 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

5.3.5) La superficie convenzionale viene poi rettificata in base ai parametri indicati al successivo punto (5.4), in funzione delle caratteristiche degli interventi eseguiti sull'immobile.

5.4 COEFFICIENTE DI RETTIFICA

5.4.1) Il coefficiente di rettifica (CR) della superficie convenzionale indicata al precedente punto 5.3 è il coefficiente che deve essere applicato al Valore di Mercato Medio tratto dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di cui al precedente punto 5.2, in funzione della tipologia di intervento eseguito.

5.4.2) 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.

5.4.3) I coefficienti di rettifica sono i seguenti:

- a. Alla Nuova Edificazione si attribuisce una percentuale di abbattimento del 10%;
- b. alla Ristrutturazione Edilizia consistente nella demolizione con ricostruzione degli edifici con la stessa volumetria di quello preesistente 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 ancorchè in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 60%;
- d. al cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari o parte di esse con o senza opere si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 70%;
- e. alla Ristrutturazione Edilizia consistente nelle addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurano nuovi organismi edilizi (ampliamenti dell'unità immobiliare), ivi comprese le pertinenze, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari all'80%;
- f. al Restauro e Risanamento Conservativo si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 90%;
- g. alla Manutenzione Straordinaria si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 95%.

5.5 VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

5.5.1) Il valore unitario di riferimento (VUR) è il prodotto del Valore di Mercato Medio tratto dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di cui al precedente punto 5.2. per il coefficiente di rettifica (CR) di cui al precedente punto 5.4.

5.6 CALCOLO DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE

5.6.1) 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 5.5. per la superficie convenzionale (SC) di cui al precedente articolo 5.3.

5.7 CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 1

5.7.1) Il comma 1 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che la realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità della SCIA o provvedimento equipollente, 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.

5.7.2) Pertanto, per abusi edilizi riconducibili al comma 1 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 la sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile di cui al precedente articolo 5.6. e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

5.8 CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 2

5.8.1) Il comma 2 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che quando le opere realizzate in assenza di SCIA o provvedimento equipollente 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 delle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo (il Comune), 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 euro.

5.8.2) Pertanto, per abusi edilizi riconducibili al comma 2 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 la sanzione pecuniaria deve essere calcolata facendo riferimento all'aumento del valore venale dell'immobile di cui al precedente punto 5.6, per gli abusi con AVV compreso tra 5.000 e 60.000 euro con la seguente formula:

$$\text{Importo sanzione} = (\text{AVV} - 5.000) \times (10.329 - 516) / (60.000 - 5.000) + 516.$$

Dove AVV è l'aumento di valore venale.

5.8.3) La sanzione pecuniaria minima è stabilita in euro 516 con AVV minore o uguale a 5.000 euro.

5.8.4) La sanzione pecuniaria massima è stabilita in euro 10.329 con AVV maggiore o uguale a 60.000 euro.

5.9 CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 3

5.9.1) Il comma 3 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che 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 (Centro Storico del P.R.G. del Comune di San Costanzo), 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.

5.9.2) 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 di cui al comma 2.

5.9.3) 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 del procedimento ordina la restituzione in pristino o irroga la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile di cui al precedente punto 5.6 e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

5.10 CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 4

5.10.1) Il comma 4 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia la momento della prestazione 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.

5.10.2) Pertanto, per abusi edilizi riconducibili al comma 4 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 la sanzione pecuniaria deve essere calcolata facendo riferimento all'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio di Pesaro, per gli abusi con AVV compreso fra 5.000 e 60.000 euro, con la seguente formula:

$$\text{Importo sanzione} = (\text{AVV} - 5.000) \times (5.164 - 516) / (60.000 - 5.000) + 516.$$

Dove AVV è l'aumento di valore venale valutato dall'Agenzia del Territorio di Pesaro.

5.10.3) La sanzione pecuniaria minima è stabilita in euro 516 con AVV inferiore o uguale a 5.000 euro.

5.10.4) La sanzione pecuniaria massima è stabilita in euro 5.164 con AVV maggiore o uguale a 60.000 euro.

5.10.5) I costi sostenuti per il rimborso, da parte del Comune, delle spese sostenute dall'Agenzia delle Entrate per le valutazioni tecnico-estimative alla stessa assegnate nell'ambito delle procedure previste sono posti a carico del soggetto richiedente, a titolo di rimborso spese. Gli stessi devono essere versati al Comune prima della sottoscrizione tra il Comune e l'Agenzia delle Entrate della convenzione avente ad oggetto la valutazione delle opere oggetto della stessa.

ART. 6 - Sanzioni e tipologie di abuso non individuate

Per eventuali interventi edilizi abusivi non ricompresi all'interno della disciplina del presente Regolamento le relative sanzioni e le somme da corrispondere a titolo di sanzione/oblazione saranno determinate, qualora non chiaramente determinabili, con provvedimento del Responsabile del Settore, assimilando tali abusi, quando possibile per interpolazione, alle tipologie previste dal

presente Regolamento con i relativi importi, o qualora non sia possibile, a discrezione del Responsabile con provvedimento debitamente motivato nel rispetto della legge.

ART. 7 - Sanzioni pecuniarie e modalità di pagamento

La sanzione amministrativa pecuniaria, di cui ai presenti articoli, verrà irrogata con specifico atto amministrativo (ordinanza di ingiunzione) del Responsabile del Settore Tecnico – Urbanistica e Ambiente notificato all'interessato. In caso di mancata regolarizzazione del pagamento entro il termine di 60 giorni decorrenti dalla notifica, si provvederà all'avvio delle procedure finalizzate al recupero coattivo delle somme dovute.

ART. 8 – Destinazione dei proventi

Per i proventi delle sanzioni pecuniarie previste dal presente Regolamento, relative all'art. 31, comma 4-ter del DPR 380/2001, è previsto un vincolo di destinazione, pertanto verranno introitate in 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.

ART. 9 – 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.