



COMUNE DI ARZIGNANO

Provincia di Vicenza
Cod. Fisc. 00244950242

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO
SEGRETERIA SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE N. 856 DEL 12/10/2017

OGGETTO: APPROVAZIONE “LINEE GUIDA PER L’APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE PREVISTE IN MATERIA EDILIZIA DAL D.P.R. 380/2001”

IL DIRIGENTE

PREMESSO CHE :

- l’attività sanzionatoria in materia edilizia, così come disciplinata dal D.P.R. 380/2001, prevede l’adozione di provvedimenti repressivi che si differenziano a seconda della tipologia di abuso posta in essere;
- la vigente normativa prevede l’applicazione di sanzioni pecuniarie con la corresponsione di somme, stabilite in un importo compreso tra un minimo ed un massimo, commisurate alla tipologia dell’abuso commesso o alla mancata presentazione e relativo rilascio di idoneo titolo abilitativo;
- a garanzia dell’esigenza di certezza, buon andamento, trasparenza dell’azione amministrativa, si rende necessario individuare criteri per la concreta determinazione dell’ammontare delle sanzioni edilizie pecuniarie, previste dal vigente regime sanzionatorio, al fine di realizzare una coerente graduazione delle stesse rapportata alla gravità dell’abuso definendo, al riguardo, le singole fattispecie di riferimento;

RICHIAMATO l’art. 27 comma 1 del D.P.R. 380/2001 nel quale si recita “*il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dal regolamento dell’ente, la vigilanza sull’attività urbanistico – edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi*”;

RITENUTO necessario al fine di stabilire criteri equi ed univoci per l’irrogazione delle sanzioni amministrative pecuniarie dare agli uffici indirizzi operativi a cui debbano attenersi per la relativa applicazione, in caso di accertata inottemperanza all’ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi o in caso di presentazione di titoli abilitativi in sanatoria;

RITENUTO di dover procedere all’approvazione delle “linee guida per l’ applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dal D.P.R. 380/2001”;

VISTO l’art. 107 del D.Lgs. 267/2000, “Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali”;

VISTO il D.Lgs. 222/2016, “Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell’articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124”;

RICHIAMATI gli artt. 6 bis, 27, 31, 33, 34, 36, 37 e 24 del D.P.R. 380/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia”;

VERIFICATA preventivamente la regolarità tecnica e la correttezza dell’azione amministrativa (controllo preventivo di regolarità amministrativa) ai sensi dell’art. 147 bis

del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 4 comma 5 del vigente regolamento in materia di controlli interni, attraverso il rilascio del parere recepito quale parte integrante e sostanziale, la cui sottoscrizione è apposta con unica firma in calce al presente atto;

DETERMINA

1. di approvare le allegate "Linee guida per l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste in materia edilizia dal D.P.R. 380/2001" come allegato alla presente;
2. di trasmettere la presente al personale in servizio presso il Settore Gestione del Territorio.

LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE PREVISTE IN MATERIA EDILIZIA DAL D.P.R. 380/2001

Articolo 1

Oggetto delle Linee Guida

Oggetto delle presenti Linee Guida è quello di stabilire dei criteri oggettivi ed univoci, che rispondano a criteri di equità, trasparenza e uniformità di applicazione, per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal D.P.R. 380/2001, ed in particolare quelle previste dagli art. 6 bis comma 5, art. 31 comma 4 bis, art. 33 comma 2, art. 34 comma 2, art. 36, art. 37 commi 1 e 4 e art. 24 comma 3.

Articolo 2

Ambito di applicazione

Le presenti Linee Guida disciplinano i criteri, le modalità e l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria per l'inottemperanza all'ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi in seguito ad un accertamento di abuso edilizio o in seguito alla presentazione di un'istanza edilizia in sanatoria.

Articolo 3

Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)

- Art. 6 bis comma 5 D.P.R. 380/2001 -

1. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori (CILA) per gli interventi edilizi con essa realizzabili come disposto dall'art. 6 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001 e dalla tabella "a" del D.Lgs. 222/2016, comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro.

2. Tale sanzione è ridotta a due terzi (euro 333,00) se la comunicazione è effettuata spontaneamente quanto l'intervento è in corso di esecuzione.

Articolo 4

Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità e con variazioni essenziali - Art. 31 comma 4 bis D.P.R. 380/2001 -

1. il comma 4 bis dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001 prevede *"L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima"*.

2. Tali sanzioni, in relazione all'entità delle opere abusive realizzate sulle aree e sugli edifici non compresi tra quelle di cui al comma 2 dell'art. 27 del D.P.R. 380/2001, sono così determinate:

a) Opere non quantificabili in termini di volume e superfici € 2.000,00

b) Interventi di cambio di destinazione d'uso con le seguenti specifiche dimensionali:	
- fino a 20 mq.	€ 2.000,00
- oltre 20 mq. e fino a 50 mq	€ 4.000,00
- oltre 50 mq. e fino a 100 mq	€ 6.000,00
- oltre 100 mq.	€ 10.000,00

c) Opere che hanno comportato solo aumento di superficie (senza aumento volumetrico):	
- fino a 20 mq.	€ 2.000,00
- oltre 20 mq	€ 5.000,00

d) Interventi di ristrutturazione edilizia (senza demolizione e successiva ricostruzione) che non abbiano comportato aumento della superficie e/o volumi:	
con cambio di destinazione d'uso per superfici fino a mc.150	€ 7.500,00
con cambio di destinazione d'uso per superfici oltre i mc.150	€ 10.000,00

e) Interventi di ristrutturazione edilizia (senza demolizione e successiva ricostruzione) con ampliamenti:	
- fino a 50 mq.	€ 5.000,00
- da 50 mq. e fino a 100 mq.	€ 10.000,00
- oltre 100 mq.	€ 15.000,00

f) Interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e successiva ricostruzione con ampliamenti:	
- fino a 20 mq.	€ 5.000,00
- oltre mq.20	€ 10.000,00

g) Interventi di nuova costruzione per una volumetria:	
fino a 75 mc	€ 7.500,00
da 75 mc fino a 150	€ 10.000,00
oltre 150 mc	€ 20.000,00

Articolo 5

Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità - Art. 33 comma 2 D.P.R. 380/2001 -

Per gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, del D.P.R. 380/2001 eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il Dirigente del Settore Gestione del Territorio irroga 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 27 luglio 1978, n. 392 e 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 adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

Articolo 6

Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire - Art. 34 comma 2 D.P.R. 380/2001 -

Per gli interventi e le opere realizzate in parziale difformità dal permesso di costruire quando la

demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Articolo 7

Accertamento di conformità - Art. 36 D.P.R. 380/2001 -

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività art. 23 comma 1 del D.P.R. 380/2001 (Super SCIA), o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
2. Per le opere soggette a permesso di costruire o Super SCIA la determinazione delle sanzioni è 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 € 1.000,00.
3. Per le opere soggette a permesso di costruire o Super SCIA gratuite la determinazione della sanzione è pari al contributo di costruzione altrimenti dovuto per analoga costruzione a titolo oneroso e comunque non inferiore all'importo minimo di € 1.000,00.
4. Per le opere realizzate in difformità e/o parziale difformità comportanti riduzione di volume e/o superficie l'importo della sanzione non potrà essere inferiore all'importo minimo di € 1.000,00.

Articolo 8

Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità - Art. 37 commi 1 e 4 D.P.R. 380/2001 -

1. Ai sensi del comma 1 art. 37 D.P.R. 380/2001 *“la realizzazione di interventi di cui all'art. 22 commi 1 e 2 del D.P.R. 380/2001 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 516,00 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 = $(VA - VP) \times 2$

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, previa stipula di apposita convenzione.

Il valore venale può essere anche determinato da parte degli Uffici mediante presentazione a firma di tecnico abilitato di computo metrico estimativo utilizzando il prezzario della C.C.I.A.A. di Vicenza ultimo trimestre delle opere realizzate in assenza o in difformità del permesso di costruire.

Il Dirigente, con proprio provvedimento 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.

2. Ai sensi del comma 4 art. 37 D.P.R. 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”*.

Modalità di applicazione della sanzione

Il comma 4 prevede la possibilità di rilasciare il titolo abilitativo in sanatoria per gli interventi soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività qualora gli stessi siano conformi alla disciplina urbanistica – edilizia vigente, sia al momento della loro realizzazione sia al momento della domanda.

L'aumento del valore è determinato dal confronto tra il valore della rendita e/o classamento 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	Sanzione
0 - 20 %	0	€ 516,00
21 % - 25 %	250 %	€ 1.290,00
36 % - 55 %	450 %	€ 2.322,00
56 % - 70 %	600 %	€ 3.096,00
71 % - 85 %	800 %	€ 4.128,00
86 % - 100 %	Sanzione massima prevista D.P.R. 380/2001	€ 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 proprio provvedimento, all'interessato il pagamento della stessa entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla notifica.

Articolo 9

Agibilità - Art. 24 comma 3 D.P.R. 380/2001 -

1. In base a quanto disposto dall'art. 24 comma 3 la mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77,00 a euro 464,00.

2. La suddetta sanzione si applica nella misura di seguito indicata:

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

3. Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa si considera quale data di ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento quella contenuta nella comunicazione di fine lavori o nel certificato di collaudo finale per opere soggette a SCIA.

4. Qualora non sia stata presentata nei termini di legge la comunicazione di fine lavori dovrà essere presentata una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà contenente data certa di ultimazione dei lavori.

Articolo 10

Modalità di applicazione della sanzione

Le sanzioni pecuniarie di cui ai precedenti articoli sono applicate per singola unità immobiliare in seguito alla presentazione di un permesso di costruire in sanatoria o all'accertamento di inottemperanza di un'ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi.

Articolo 11

Emissione delle sanzioni e modalità di pagamento

Le sanzioni pecuniarie di cui ai precedenti articoli sono quantificate dal Dirigente del Settore Gestione del Territorio con specifico provvedimento amministrativo che verrà notificato all'interessato.

In caso di mancato pagamento entro il termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dalla notifica, si procederà all'emissione e notifica di un'ordinanza di ingiunzione ed, in caso di ulteriore inerzia dell'interessato, si provvederà all'avvio delle procedure finalizzate al recupero coattivo delle somme dovute.

Articolo 12

Disposizioni finali

Per eventuali interventi abusivi non ricompresi all'interno della disciplina delle presenti Linee Guida le relative sanzioni saranno determinate con provvedimento del Dirigente del Settore Gestione del Territorio assimilando tali abusi, quando possibile per interpolazione, alle tipologie previste dalle presenti Linee Guida con i relativi importi, altrimenti, previa valutazione tecnica a discrezione del Dirigente del Settore Gestione del Territorio.

Arzignano li, 12/10/2017

IL DIRIGENTE
MASCARELLO ALESSANDRO / ArubaPEC S.p.A.

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)
