



COMUNE DI AGUGLIANO

PROVINCIA DI ANCONA

**CRITERI E MODALITÀ DI CALCOLO
DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE
E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE
PREVISTE DAGLI ARTT. 24, 25 E 37 DEL D.P.R. 380/2001**

Approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del __.12.2012

INDICE

- Articolo 1** SCOPO DEI CRITERI
- Articolo 2** SANZIONI AMMINISTRATIVE PREVISTE DALL'ART. 24, COMMA 3, E DALL'ART. 25, COMMA 1, DEL D.P.R. 380/2001
- Articolo 3** SANZIONI AMMINISTRATIVE PREVISTE DALL'ART. 37 DEL D.P.R. 380/2001
- Articolo 4** DEFINIZIONI
- Articolo 5** CALCOLO DELLA SANZIONE PER INTERVENTI DI CUI AL COMMA 1
- Articolo 6** CALCOLO DELLA SANZIONE PER INTERVENTI DI CUI AL COMMA 2
- Articolo 7** CALCOLO DELLA SANZIONE PER INTERVENTI DI CUI AL COMMA 3
- Articolo 8** CALCOLO DELLA SANZIONE PER INTERVENTI DI CUI AL COMMA 4
- Articolo 9** NATURA DELLE SANZIONI PECUNARIE

ART. 1 - SCOPO DEI CRITERI

1. I presenti criteri hanno lo scopo di stabilire regole oggettive e che rispondano a principi di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione, ai fini della determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste dagli articoli 24, 25 e 37 del D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modifiche ed integrazioni, ad oggetto rispettivamente "*certificato di agibilità*", "*procedimento di rilascio del certificato di agibilità*" e "*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità*".

ART. 2 – SANZIONI AMMINISTRATIVE PREVISTE DALL'ART. 24, COMMA 3, E DALL'ART. 25, COMMA 1, DEL D.P.R. 380/2001

1. In base al combinato disposto dell'art. 24, comma 3, e dell'art. 25, comma 1, del D.P.R. 380/2001, la mancata presentazione, da parte del soggetto che ne è tenuto, del certificato di agibilità entro 15 (quindici) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria da 77 a 464 €.

2. 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 di finitura dell'intervento;
- b) € 154,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata dal 61° al 120° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
- c) € 464,00 dal 121° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.

3. Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa di cui al precedente comma, qualora non sia pervenuta, precedentemente separata, comunicazione di ultimazione delle opere, si considera quale data di ultimazione lavori di finitura dell'intervento quella contenuta nella dichiarazione di conformità allegata alla domanda di agibilità.

4. L'applicazione della sanzione di cui agli art. 24, comma 3 e 25, comma 1, non preclude il rilascio del certificato di agibilità e viene stabilita con separato provvedimento come di seguito indicato:

- ad avvenuto ricevimento in ritardo della domanda di agibilità, calcola il ritardo e la relativa sanzione da applicare;
- il Responsabile del Procedimento provvede a comunicare a mezzo di raccomandata AR, la sanzione da pagare e le modalità di pagamento;
- trascorsi trenta giorni dal ricevimento della raccomandata, qualora l'importo non fosse ancora versato, invia un sollecito di pagamento con eventuale nuovo calcolo della sanzione sulla base dell'ulteriore ritardo accumulato;
- in ipotesi di mancato pagamento, raggiunto il massimo della sanzione, si procederà al recupero coattivo delle somme dovute;
- il pagamento della sanzione pecuniaria conclude il procedimento sanzionatorio.

ART. 3 – SANZIONI AMMINISTRATIVE PREVISTE DALL'ART. 37 DEL D.P.R. 380/2001

1. Per quanto concerne le sanzioni previste dall'art. 37, la presente disciplina è applicabile nell'esclusiva fattispecie della realizzazione abusiva di interventi subordinati a

denuncia di inizio attività non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6 e 10 del citato D.P.R. 380/2001, nonché a quelli di cui all'art. 22, comma 3 dello stesso DPR.

2. Ai sensi di quanto previsto dal comma 4 dell'art. 37, 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 Ancona.

3. Negli altri casi (comma 1, 2 e 3), invece, si stabilisce di valutare l'aumento di valore dell'immobile in base a parametri finalizzati ad un'equa graduazione dell'importo della sanzione, in funzione dell'esecuzione abusiva delle opere; in particolare:

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 articolata in base all'ubicazione dell'immobile sul territorio comunale, alla destinazione d'uso, allo stato di conservazione ed alla tipologia edilizia e resa disponibile in rete dall'Agenzia del Territorio all'indirizzo <http://www.agenziaterritorio.it/index.php?id=2158>); in particolare si stabilisce di prendere come riferimento il valore di mercato medio;

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 comportano, 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.

4. Si ritiene inoltre opportuno stabilire che per gli interventi di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'art. 37:

- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile inferiore ad € 2.500,00 si applica la sanzione minima, pari ad € 516,00;

- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile superiore ad € 35.000,00 si applica la sanzione massima, pari ad € 5.164,00 nel caso dei commi 3 e 4 e ad € 10.329,00 nel caso del comma 2;

- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile compreso tra € 2.500,00 ed € 35.000,00, si applica la sanzione proporzionale, determinata ai sensi di quanto previsto dai successivi articoli 6, 7 e 8.

ART. 4 – DEFINIZIONI

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% della superficie delle autorimesse singole;

c. il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;

d. il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;

e. il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo;

- f. il 10% 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 m. 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 metri quadrati 46.

COEFFICIENTE DI RETTIFICA

1. Il coefficiente di rettifica (CR) della superficie convenzionale sopra indicata 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 3, 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 o nello svuotamento totale del fabbricato, comprensiva di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 20%;
 - c. alla Ristrutturazione Edilizia consistente nella demolizione con fedele ricostruzione degli edifici o nello svuotamento totale del fabbricato, in assenza di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 40%;
 - d. alla Ristrutturazione Edilizia senza intervento sulle strutture portanti o con interventi modesti, comprensiva di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 60%;
 - e. alla Ristrutturazione Edilizia senza intervento sulle strutture portanti o con interventi modesti, in assenza di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, 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%.

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 3 per il coefficiente di rettifica (CR) di cui al presente articolo.

AUMENTO DI 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.
3. L'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è il prodotto del valore unitario di riferimento (VUR) per la superficie convenzionale (SC), così come definiti nel presente articolo.

ART. 5 – CALCOLO DELLA SANZIONE PER INTERVENTI DI CUI AL COMMA 1

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 dalla denuncia 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 ad € 516,00.
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 definita ai sensi del precedente articolo 4 e comunque in misura non inferiore ad € 516,00.

ART. 6 – CALCOLO DELLA SANZIONE PER INTERVENTI DI CUI AL COMMA 2

1. Il comma 2 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che quando le opere realizzate in assenza di denuncia 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 (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 € 516,00 a € 10.329,00.
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 definita ai sensi del precedente articolo 4 con la seguente formula:

$$(AVV - 2.500,00) \times (10.329,00 - 516,00) / (35.000,00 - 2.500,00) + 516,00.$$

ART. 7 – CALCOLO DELLA SANZIONE PER INTERVENTI DI CUI AL COMMA 3

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), 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 € 516,00 a € 10.329,00 di cui al comma 2.

2. 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 ordina la restituzione in pristino o irroga la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile definito ai sensi del precedente articolo 4.

ART. 8 – CALCOLO DELLA SANZIONE PER INTERVENTI DI CUI AL COMMA 4

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 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 a € 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

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 Ancona, con la seguente formula:

$$(AVV - 2.500,00) \times (5.164,00 - 516,00) / (35.000,00 - 2.500,00) + 516,00.$$

ART. 9 – NATURA DELLE SANZIONI PECUNIARIE

1. Alle sanzioni amministrative pecuniarie che attengono alla disciplina urbanistico-edilizia in senso stretto, di cui agli articoli 23 comma 7, 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, come disciplinate dai presenti criteri, stante la costante giurisprudenza, non si applica la prescrizione quinquennale di cui all'art. 28 della L. 689/1981.

2. Alle sanzioni amministrative pecuniarie di cui agli articoli 24 comma 3 e 25 comma 1, che non attengono alla disciplina urbanistico-edilizia in senso stretto si applicano i principi generali in materia di sanzioni amministrative di cui alla L. 689/24.11.1981 (compresa la prescrizione quinquennale prevista all'art. 28).