



CITTÀ DI DOMODOSSOLA

Provincia del Verbano Cusio Ossola

ORIGINALE

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - AMBIENTE - ATTIVITA' PRODUTTIVE - ENTRATE TRIBUTARIE

Istruttore redattore: Unità Organizzativa URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
Capo Servizio: PAOLO TECCHIO Responsabile ROBERTA FERRARIS

DETERMINAZIONE

Reg. gen. n. **1208** del **14/11/2017**

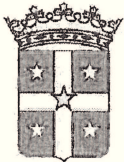
Registro di Area n. **123** del **14/11/2017**

OGGETTO: **CRITERI DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE
PECUNIARIE IN EDILIZIA PREVISTE AGLI ARTICOLI 24-36 E 37 DEL
D.P.R. 06.06.2001 N. 380 E SMI.**

IL DIRIGENTE

Premesso che :

- l'attività sanzionatoria in materia di abusi edilizi, così come disciplinata dal D.P.R. 380/2001 e smi, prevede l'adozione di provvedimenti repressivi tipici che si differenziano a seconda della tipologia di abuso posto in essere;
- la disciplina regionale della materia edilizia contenuta nel Titolo VII – VIGILANZA della L.R. 56/77 e smi, come poi modificata dalla L.R. 3/2013, si limita ad attribuire al responsabile del servizio per il tramite dei funzionari ed agenti comunali, l'esercizio dell'attività di vigilanza sulle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, senza intervenire sugli aspetti sanzionatori che restano così riferiti ai contenuti del D.P.R. 380/01 e smi "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- detta normativa prevede l'applicazione di sanzioni pecuniarie nonché la corresponsione di somme a titolo di oblazione in caso di accertamento di conformità, commisurate alla categoria edilizia dell'abuso commesso e stabilite in un importo compreso tra un minimo e un massimo edittale;
- nelle more della stesura di un regolamento comprensivo di tutte le disposizioni sanzionatorie della materia edilizia riferita al D.P.R. 380/01 e smi, è necessaria la definizione dei criteri applicativi per le sanzioni amministrative pecuniarie previste agli articoli :
 - art. 24 agibilità*
 - art. 36 accertamento di conformità*
 - art. 37 interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità*
- al fine di ridurre al minimo il ricorso alle valutazioni dell'Agenzia del Territorio previste dal T.U. e nella necessità di garantire comunque certezza e trasparenza dell'azione amministrativa, principi che sottendono l'azione amministrativa stessa, sono stati individuati criteri sintetici per la determinazione delle sanzioni edilizie, ponendo in atto una coerente graduazione nell'applicazione delle stesse in rapporto all'entità dell'abuso commesso;



CITTÀ DI DOMODOSSOLA

Provincia del Verbano Cusio Ossola

- la graduazione della sanzioni afferenti all'art. 24 è stata riferita alla temporalità ossia al ritardo tenuto nella presentazione della segnalazione certificata di agibilità o dell'accertamento d'ufficio. Per l'art. 37 sono stati previsti invece n. 5 diversi scaglioni d'incremento in rapporto al valore venale attribuito all'immobile in seguito all'esecuzione delle opere realizzate in assenza del titolo abilitativo, riferendo ad ognuno degli stessi un valore costante d'incremento della sanzione;

Ciò premesso

DETERMINA

di approvare il documento allegato alla presente determinazione denominato "Definizione dei criteri di applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in edilizia previste dagli articoli 24-36 e 37 del D.P.R. 380/01 e smi" che costituisce parte integrante del presente provvedimento;

di demandare all'Ufficio Edilizia Privata l'applicazione dei contenuti del predetto documento.


IL DIRIGENTE
Tecchio Paolo

**DEFINIZIONE DEI CRITERI DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE
PECUNIARIE IN EDILIZIA
PREVISTE DAGLI ARTICOLI 24-36-37
DEL D.P.R. 06.06.2001 N. 380 e smi**

INDICE

- art. 1 – ambito di applicazione
- art. 2 – agibilità dei fabbricati art. 24
- art. 3 – accertamento di conformità art. 36
- art. 4 – interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità art.37
- art. 5 – disposizioni finali

ART. 1 – FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE

1.1. I presenti criteri si applicano nelle ipotesi previste dagli articoli 24 c. 3, 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e smi, allo scopo di garantire equità, trasparenza e uniformità nell'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dagli articoli citati.

Gli articoli richiamati nel presente regolamento, in mancanza di specifico richiamo legislativo si intendono riferiti al D.P.R. 06.06.2001 N. 380 e smi.

**ART. 2 - AGIBILITÀ DEI FABBRICATI
DETERMINAZIONE SANZIONE ART. 24 DPR 380/01**

2.1. A norma del comma 3 dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 la mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità entro il termine di 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 77,00 a € 464,00.

2.2. La sanzione si applica nella misura di seguito indicata:

- a) € 77,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata entro 60 (sessanta) 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 oltre il 121° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;

2.3. 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;

2.4. La sanzione può essere auto determinata secondo i criteri del precedente punto 2.2. e versata all'atto presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità; diversamente ad avvenuto ricevimento della segnalazione lo Sportello Unico Edilizia provvederà a calcolare il ritardo e a determinare l'importo della sanzione, che verrà comunicato all'interessato a mezzo di notifica, raccomandata o pec.

2.5. Il pagamento della sanzione dovrà essere effettuato entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione cui sopra; alla decorrenza del trentesimo giorno il Comune procederà al recupero coattivo della somma dovuta.

Il pagamento della sanzione pecuniaria conclude il procedimento sanzionatorio.

2.6. L'applicazione della sanzione non incide sugli effetti della segnalazione certificata di agibilità.

ART. 3 – ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DETERMINAZIONE SANZIONE ART. 36 DPR 380/01

3.1. Per gli interventi edilizi soggetti a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/01 e smi e a quelli soggetti a segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire elencati al c. 1) dell'art. 23 del D.P.R. 380/01 e smi, 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;

3.2. 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 D.P.R. 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;

3.3. 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.

3.4. 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 DIFFORMITA' DALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' DETERMINAZIONE SANZIONE ART. 37 D.P.R. 380/01 E ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

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

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” ;*

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 5164 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";

4.2. 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;

4.3. La fattispecie del c. 4^a dell'art. 37, prevede che la determinazione dell'aumento di valore dell'immobile sia effettuata dall'Agenzia del Territorio oggi confluita nell' Agenzia delle Entrate; in proposito si richiama la Circolare n. 1/2006 dell'Agenzia stessa indicativa delle modalità da seguire per l'accertamento delle variazioni dello stato di fatto e della consistenza degli immobili (*nell'allegato B della Circolare sono riportate le esemplificazione delle tipologie di interventi aventi influenza sul classamento e sulla rendita catastale*).

4.4. Riferendosi alla suddetta Circolare, l'aumento di valore dell'immobile è calcolato per differenza tra il valore della rendita e/o del classamento precedente all'intervento con quello conseguente all'intervento edilizio eseguito.

4.5. 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 Settore Territorio della Provincia del VCO, previa stipula di apposita convenzione o in alternativa utilizzare la modalità di calcolo riportata ai punti 4.3. e 4.4. precedenti.
- Il dirigente, con propria ordinanza, ingiunge il pagamento della sanzione entro 30 (trenta) giorni dalla ricevuta dell'ordinanza stessa.
- Il pagamento della sanzione consente agli interessati 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 5164 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 di 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 potrà oggetto di eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia, applicando le modalità indicate ai precedenti punti 4.3. e 4.4. e con la graduazione riportata nella tabella che segue:

Aumento di Valore dell'immobile (sulla base di rendita e classamento)	Aumento in % della sanzione minima	Sanzione ⁽¹⁾
0-20%	0	€. 516,00
21-35%	200	€. 1.032,00
36-50%	400	€. 2.064,00
51-65%	600	€. 3.096,00
66-80%	800	€. 4.128,00
81-100%	Sanzione massima prevista dal D.P.R. 380/01	€ 5.164,00

(1) importi soggetti ad automatica variazione in caso di modifica del d.p.r. 380/01

- Il dirigente, con propria ordinanza, ingiunge il pagamento dell'eventuale conguaglio entro 30 (trenta) giorni dalla ricevuta dell'ordinanza stessa.

4.6. A norma del c. 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 – DISPOSIZIONI FINALI

5.1.I presenti criteri applicativi riferiti all'art. 24 del D.P.R. 380/01 sostituiscono quelli precedentemente definiti con determina dirigenziale n. D4/03/G del 27.03.2006.