



# COMUNE DI MISTERBIANCO

*Provincia di Catania*

Cod. Fisc. 80006270872 - Part. IVA 01813440870

**Regolamento per la definizione dei criteri di applicazione delle  
sanzioni amministrative pecuniarie previste per abusi edilizi previste  
alla Parte I, Titolo III, Capo I e al Titolo IV, Capo II del D.P.R. 6  
giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.**

Approvato con Deliberazione della Commissione Straordinaria  
con i poteri del Consiglio Comunale n. 5 del 04-02-2021

## SOMMARIO

- Art. 1 - Oggetto scopo ed ambito di applicazione
- Art. 2-Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 23, comma 7 per omessa o ritardata presentazione del certificato di collaudo e variazione catastale
- Art. 3 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 24, comma 3 del DPR 380/2001 per omessa o ritardata presentazione della Segnalazione Certificata di Abitabilità (SCA).
- Art.4 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 31 comma 4 bis per interventi eseguiti in assenza del permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali.
- Art. 5 -Sanzione prevista dall'art. 33, commi 2 e 6 bis del DPR 380/2001 per interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza del permesso di costruire o in totale difformità.
- Art. 6 -Sanzione prevista dall'art. 33, comma 4 del DPR 380/2001 per interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza del permesso di costruire o in totale difformità su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/68.
- Art. 7 -Sanzione prevista dall'art. 34, comma 3 del DPR 380/2001 per interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire.
- Art. 8 -Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 36 - Accertamento di conformità.
- Art. 9 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37 commi comma 1 del DPR 380/2001 per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e accertamento di conformità.
- Art. 10 - Sanzione prevista dall'art. 37, comma 2 del DPR 380/2001 per interventi di restauro e risanamento conservativi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e accertamento di conformità.
- Art. 11 -Sanzione prevista dall'art. 37, comma 3 del DPR 380/2001 per interventi di restauro e risanamento conservativi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e accertamento di conformità.
- Art. 12 -Sanzione prevista dall'art. 37, comma 4 del DPR 380/2001 per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e accertamento di conformità.
- Art. 13 -Sanzione prevista dall'art. 37, comma 5 del DPR 380/2001 per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e accertamento di conformità.
- Art. 14 -Criteri e modalità per la determinazione dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive.
- Art. 15 - Sanzioni Forfettarie.
- Art. 16 - Prospetti di calcolo.
- Art. 17- Sanzioni e tipologie di abuso non individuate.
- Art. 18- Natura delle sanzioni pecuniarie.
- Art. 19 - Emissione delle sanzioni, modalità di pagamento.
- Art. 20 - Rateizzazione.
- Art.21 - Destinazione dei proventi.
- Art.22- Norma finale.

### **Art. 1 -Oggetto scopo ed ambito di applicazione**

1.Oggetto del presente regolamento 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. n.380/2001 ed in particolare quelle previste dagli articoli 23 comma 7, articoli 24 comma 3, dall'art.31 - comma 4-bis nonché nelle ipotesi previste dagli articoli 36 e 37, per abusi edilizi.

2.Il presente regolamento integra e sostituisce il precedente regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 13.12.2018, avente ad oggetto *“Determinazione delle sanzioni amministrative, art. 31 c.4 bis del DPR 380/2001, da comminare a seguito della inottemperanza all'ordinanza di demolizione delle opere edili abusive”*.

### **Art. 2 -Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 23, comma 7 per omessa o ritardata presentazione del certificato di collaudo e variazione catastale**

1. 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 ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale o della dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifiche di classamento si applica la sanzione amministrativa prevista dall'art. 23, comma 7, D.P.R. 380/2001 nella misura prevista dall'art. 37, comma 5, pari a € 516,00 (cinquecentosedici/00).

2. Ai fini dell'applicazione della sanzione di cui al punto 1, si considera quale data di ultimazione lavori la data finale di efficacia della segnalazione certificata di inizio attività (3 anni dalla presentazione);

3. La dichiarazione di ultimazione lavori corredata dal certificato di conformità dell'opera, la ricevuta della avvenuta presentazione della variazione catastale o la dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifiche di classamento deve essere presentata entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla data finale di efficacia come definita al comma precedente.

### **Art. 3 -Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 24, comma 3 del DPR 380/2001 per omessa o ritardata presentazione della Segnalazione Certificata di Abitabilità (SCA).**

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

2. La sanzione prevista al comma 1 si applica nella misura di seguito indicata, per ogni unità immobiliare ad eccezione delle autorimesse e pertinenze alla unità principale, se comprese nello stesso intervento:

- a. € 77,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata dal 16° (sedicesimo) al 60° (sessantesimo) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
- b. € 154,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata dal 61° (sessantunesimo) al 120° (centoventesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
- c. € 464,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata oltre il 121° (centoventunesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;

3. Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa, di cui sopra, si considera quale data di ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento quella contenuta nella dichiarazione di conformità per la domanda di agibilità, salvo non sia pervenuta, precedentemente, separata comunicazione di ultimazione delle opere, nel qual caso si assume quella ivi indicata;

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

- a. ad avvenuto ricevimento della domanda di agibilità, il Responsabile del Procedimento calcola il ritardo e la relativa sanzione da applicare;
- b. il Responsabile del Procedimento provvede a comunicare a mezzo pec la sanzione prevista e le modalità di pagamento;
- c. trascorsi 30 giorni dal ricevimento della pec, qualora l'importo non fosse ancora versato, il Responsabile del Procedimento invia un sollecito di pagamento con eventuale nuovo calcolo della sanzione sulla base dell'ulteriore ritardo accumulato (interessi legali);
- d. in ipotesi di mancato pagamento, raggiunto il massimo della sanzione, si procederà al recupero coattivo delle somme dovute;
- e. il pagamento della sanzione pecuniaria conclude il procedimento sanzionatorio.

#### **Art.4 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 31 comma 4 bis per interventi eseguiti in assenza del permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali**

1. Il comma 4-bis dell'art. 31 del D.P.R. n.380/2001 prevede che l'autorità competente, constatata l'inottemperanza all'ordinanza di demolizione nel termine di 90 giorni dalla sua notificazione, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti.

Tali sanzioni amministrative pecuniarie, in relazione all'entità delle opere accertate, sono così definite e determinate:

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. n.380/2001, sono così determinate:

- a. Interventi che non hanno generato aumento di superficie e di volume:  
€ 2.000,00 (euro duemila)
- b. Interventi che hanno determinato un aumento della superficie lorda:  
100,00 € /mq (euro cento al metro quadro di superficie lorda). Si applica la sanzione minima di 2.000,00 o massima di 20.000,00 nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie;
- c. Interventi che hanno determinato un aumento di volume:  
30,00 € /mc v.p.p. (euro trenta al metro cubo di volume vuoto per pieno). Si applica la sanzione minima di 2.000,00 o massima di 20.000,00 nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie;
- d. Interventi che hanno determinato un aumento di volume e di superficie:  
Il valore maggiore risultante dall'applicazione dei parametri riportati ai precedenti punti 2 e 3. Si applica la sanzione minima di 2.000,00 o massima di 20.000,00 nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie;
- d. Per opere abusive, realizzate, su aree e sugli edifici compresi tra quelli di cui al comma 2 dell'art. 27 del D.P.R. n.380/2001, è sempre irrogata la sanzione massima pari ad euro 20.000,00;

Si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso gli importi calcolati risultano inferiori o superiori a tali soglie.

**Art. 5 -Sanzione prevista dall'art. 33, commi 2 e 6 bis del DPR 380/2001 per interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza del permesso di costruire o in totale difformità.**

1. Ai sensi dei commi 2 e 6 bis dell'art. 33 del DPR 380/2001, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza o in totale difformità del permesso di costruire (o anche della SCIA) per i quali il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile con la rimozione ovvero la demolizione, si irroga, per gli edifici di carattere residenziale di 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 n. 392/78 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 di carattere non residenziale si irroga una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile determinato dall'Agenzia del Territorio.
2. L'aumento del valore venale degli immobili è determinato secondo i criteri e le modalità previsti al successivo articolo 14 come risultante nei prospetti di calcolo di cui al successivo articolo 16.
3. E' comunque corrisposto, se dovuto, il contributo di costruzione di cui agli artt. 16 e 19 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, così come recepiti dagli artt. 7 ed 8 della L.R. 16/2016.

**Art. 6 -Sanzione prevista dall'art. 33, comma 4 del DPR 380/2001 per interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza del permesso di costruire o in totale difformità su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/68.**

1. Ai sensi del comma 4 dell'art. 33 del DPR 380/2001 quando gli interventi di ristrutturazione edilizia sono eseguiti in assenza o in totale difformità del permesso di costruire (o anche della SCIA) viene disposta la richiesta, all'autorità competente, di parere vincolante sul ripristino dello stato dei luoghi o la irrogazione della sanzione pecuniaria da € 516,00 ad € 5.164,00.
2. Qualora il parere non venga reso da parte della competente Soprintendenza entro novanta giorni dalla richiesta e nel caso, quindi, dell'emissione di provvedimento autonomo da parte del Comune si applica quanto definito all'art. 33, comma 3 del DPR 380/2001 ovvero l'irrogazione della sanzione pecuniaria da € 516,00 a € 5.164,00.
3. Si irroga, pertanto, gradualmente, la sanzione di € 516,00 per ogni unità immobiliare, catastalmente intesa, interessata dall'intervento abusivo, fino ad un massimo di € 5.164,00 quando l'intervento abusivo riguarda l'intero edificio

**Art. 7 -Sanzione prevista dall'art. 34, comma 3 del DPR 380/2001 per interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire.**

1. Ai sensi del comma 3 dell'art. 34 del DPR 380/2001 quando gli interventi sono eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire (o anche della SCIA) e la loro demolizione non può avvenire senza pregiudizio degli interventi eseguiti in conformità, si applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione, stabilito dalla L. 392/78, della parte dell'opera realizzata in parziale difformità dal permesso di costruire, conseguente alla realizzazione delle opere, 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 di carattere non residenziale si irroga una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile determinato dall'Agenzia del Territorio. In tal caso all'importo della

sanzione verranno sommate le spese comunicate dall'Agenzia delle Entrate che saranno a carico del trasgressore.

2. L'aumento del valore venale degli immobili è determinato secondo i criteri e le modalità previsti al successivo articolo 14 come risultante nei prospetti di calcolo di cui al successivo articolo 16.

3. E' comunque corrisposto, se dovuto, il contributo di costruzione di cui agli artt. 16 e 19 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 8 -Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 36 - Accertamento di conformità**

1. Le opere eseguite in assenza o in difformità del permesso di costruire o in assenza della SCIA possono ottenere il rilascio del permesso in sanatoria qualora l'intervento eseguito risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione, la determinazione dell'oblazione 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 € 516,00;

2. Per le opere soggette a permesso di costruire gratuito la determinazione dell'oblazione è pari al contributo di costruzione altrimenti dovuto per analoga costruzione a titolo oneroso e comunque non inferiore all'importo minimo di € 516,00;

3. Per le opere realizzate in parziale difformità occorrerà riferire i due criteri anzidetti alle sole parti difformi e comunque l'importo dell'oblazione non potrà essere inferiore alla soglia minima di € 516,00;

4. Per le opere realizzate in difformità e/o parziale difformità comportanti riduzione di volume e/o superficie l'importo dell'oblazione non potrà essere inferiore alla soglia minima di € 516,00;

#### **Art. 9 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37 commi comma 1 del DPR 380/2001 per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e accertamento di conformità**

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'art. 22, commi 1 e 2 del DPR 380/2001 in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) 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.

2. L'aumento del valore venale degli immobili è determinato secondo i criteri e le modalità previsti al successivo articolo 14 come risultante nel prospetto di calcolo di cui al successivo articolo 16. Una volta determinato l'aumento del valore venale degli immobili si applica la sanzione corrispondente allo scaglione di aumento di valore riportato nella Tabella I di cui al successivo articolo 15.

3. E' comunque corrisposto, se dovuto, il contributo di costruzione di cui agli artt. 16 e 19 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 10 - Sanzione prevista dall'art. 37, comma 2 del DPR 380/2001 per interventi di restauro e risanamento conservativi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e accertamento di conformità**

1. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata 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, 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”-

2. L'aumento del valore venale degli immobili è determinato secondo i criteri e le modalità previsti al successivo articolo 14 come risultante nel prospetto di calcolo di cui al successivo articolo 16. Una volta determinato l'aumento del valore venale degli immobili si applica la sanzione corrispondente allo scaglione di aumento di valore riportato nella Tabella 1 di cui al successivo articolo 15.

3. E' comunque corrisposto, se dovuto, il contributo di costruzione di cui agli artt. 16 e 19 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

**Art. 11 -Sanzione prevista dall'art. 37, comma 3 del DPR 380/2001 per interventi di restauro e risanamento conservativi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e accertamento di conformità.**

1. 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, 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 a 10329 euro di cui al comma 2.

2. Pertanto, per abusi edilizi riconducibili al presente articolo, qualora la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio non esprima il parere di competenza nei termini previsti per legge, il Dirigente o il Responsabile del procedimento ordina la restituzione in pristino o irroga la sanzione pecuniaria pari al doppio del valore venale dell'immobile e, comunque, non inferiore alla misura minima di € 516,00, qualora la difformità è riferita alla mancata acquisizione di ulteriori pareri e/o nulla osta da parte di altri enti interessati al procedimento con esclusione dei nulla/osta degli enti preposti alla tutela ambientale e/o paesaggistica, fino alla sanzione massima di € 10.3229,00.

3. L'aumento del valore venale degli immobili è determinato secondo i criteri e le modalità previsti al successivo articolo 14 come risultante nei prospetti di calcolo di cui al successivo articolo 16. Una volta determinato l'aumento del valore venale degli immobili si applica la sanzione corrispondente allo scaglione di aumento di valore riportato nella Tabella 1 di cui al successivo articolo 15.

4. E' comunque corrisposto, se dovuto, il contributo di costruzione di cui agli artt. 16 e 19 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

**Art. 12 -Sanzione prevista dall'art. 37, comma 4 del DPR 380/2001 per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e accertamento di conformità.**

1. 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 determinato secondo i criteri e le

modalità previsti al successivo articolo 14 come risultante nei prospetti di calcolo di cui al successivo articolo 16.

2. Una volta determinato l'aumento del valore venale degli immobili si applica la sanzione corrispondente allo scaglione di aumento di valore riportato nella Tabella 2 di cui al successivo articolo 15.

**Art. 13 -Sanzione prevista dall'art. 37, comma 5 del DPR 380/2001 per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e accertamento di conformità.**

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di € 516,00.

**Art. 14 -Criteri e modalità per la determinazione dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive**

1. 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 =  $AVV = x 2$ .**

2. Il pagamento della sanzione come sopra determinata, il cui importo è quantificato dal Dirigente del Settore, dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla notifica.

3. Nel caso di esplicita contestazione della stima effettuata da parte del settore Urbanistica si procederà a richiedere all'Agenzia delle Entrate la redazione della stima, in tal caso all'importo della sanzione verranno sommate le spese comunicate dall'Agenzia delle Entrate che saranno a carico dell'interessato.

**Parametri utilizzati per la determinazione dell'aumento del valore venale dell'immobile**

4. **Valore venale attuale (VA)** dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, su cui viene calcolata la sanzione, è determinato dalla superficie convenzionale (SC) realizzata in difformità per il Valore Medio dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) così come valutato dall'agenzia del territorio secondo la categoria catastale dell'immobile, secondo i dati 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, rende disponibile in rete all'indirizzo <http://m.geopoi.it/php/mobileOMI/index.php>) riferito alla zona, alla tipologia di immobile ed allo stato *post operam*, con i criteri di valutazione di seguito riportati, parametri tutti finalizzati ad un'equa graduazione dell'importo della sanzione in funzione dell'esecuzione abusiva delle opere.

5. **Valore di Mercato Medio:** è pari alla media tra il Valore di Mercato minimo e il Valore di Mercato massimo desunti dalla banca dati dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) in quanto per la stima si considera una qualità edilizia media per ogni tipo di immobile

6. **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 (al netto dei muri perimetrali e di quelli interni) o in caso di interventi parziali, della porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione;

- b. il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c. 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. è detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70.

**7. Coefficiente di rettifica della superficie convenzionale SC** da applicare al Valore di Mercato Medio in funzione della tipologia di intervento eseguito e decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore iniziale precedente all'intervento in base ai parametri di seguito indicati:

- 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 (intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal regolamento edilizio, anche in area di sedime diversa purché rientrante nella stessa particella, con la medesima volumetria anche con sagoma coperta diversa, fatte salve 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 ancorché 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 essa 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 configurino 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 **90%**.

**8. Valore Unitario di Riferimento Precedente** corrisponde, salvo particolari tipologie accertate nella fase istruttoria, al Valore di Mercato Medio, espresso in Euro/mq. di superficie lorda, in riferimento al Comune di appartenenza, Fascia/Zona di riferimento, Microzona, Categoria Catastale e Tipologia di riferimento dell'immobile. Trattati, tratti *dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare come specificato* al precedente punto 5 rettificato in base al coefficiente del punto 7.

**9. Valore Venale Precedente all'intervento** è pari al prodotto tra il Valore Unitario di Riferimento Precedente, di cui al punto 8 per la superficie convenzionale prima dell'intervento

**9. Categoria Catastale:** con riferimento all'ultimo aggiornamento presso il N.C.U. in conseguenza degli interventi eseguiti.

**10. Costo di produzione** in riferimento alla Legge 392/1978 e s.m.i. Il costo unitario di produzione è pari al costo base calcolato in riferimento agli artt. 14 e 22 della L 392/78, moltiplicato per i coefficienti correttivi indicato all'art. 15 della stessa legge

### **Art. 15 - Sanzioni Forfettarie**

Al fine di determinare criteri oggettivi nell'applicazione delle sanzioni edilizie forfettarie previste ai sensi di Legge, queste sono determinate in funzione dell'incremento di valore degli immobili per effetto degli interventi eseguiti. Le sanzioni sono suddivise per scaglioni, come dalle successive tabelle:

TABELLA 1

Incremento di valore		SANZIONE (€)
da €	a €	
	< 5.164,57	<b>516,00</b>
5.164,58	10.329,14	<b>1.033,00</b>
10.329,15	15.493,71	<b>1.549,00</b>
15.493,72	20.658,28	<b>2.065,00</b>
20.658,29	25.822,84	<b>2.582,00</b>
25.822,85	30.987,41	<b>3.098,00</b>
30.987,42	36.151,98	<b>3.615,00</b>
36.151,99	41.316,55	<b>4.131,00</b>
41.316,56	46.481,12	<b>4.648,00</b>
46.481,13	51.645,69	<b>5.164,00</b>
51.645,70	56.810,26	<b>5.681,00</b>
56.810,27	61.974,83	<b>6.197,00</b>
61.974,83	67.139,40	<b>6.713,00</b>
67.139,41	72.303,97	<b>7.230,00</b>
72.303,98	77.468,53	<b>7.746,00</b>
77.468,54	82.633,10	<b>8.263,00</b>
82.633,11	87.797,67	<b>8.779,00</b>
87.797,68	92.962,24	<b>9.296,00</b>
92.962,24	98.126,81	<b>9.812,00</b>
	> 98.126,81	<b>10.329,00</b>

**TABELLA 2**

Incremento di valore		SANZIONE (€)
da €	a €	
	< 10.329,14	<b>516,00</b>
10.329,14	15.493,71	<b>1.033,00</b>
15.493,71	20.658,28	<b>1.549,00</b>
20.658,28	25.822,84	<b>2.065,00</b>
25.822,84	30.987,41	<b>2.582,00</b>
30.987,41	36.151,98	<b>3.098,00</b>
36.151,98	41.316,55	<b>3.615,00</b>
41.316,55	46.481,12	<b>4.131,00</b>
46.481,12	51.645,69	<b>4.648,00</b>
	> 51.645,69	<b>5.164,00</b>

**Art. 16 - Prospetti di calcolo**

1. Per il calcolo dell'incremento di valore venale dell'immobile si dovrà fare riferimento al prospetto riportato in allegato, inserendo nell'intestazione la tipologia di immobile in relazione alle singole destinazioni come si seguito riportate:

- immobili ad uso residenziale
- immobili ad uso direzionale
- immobili ad uso commerciale
- immobili ad uso turistico - ricettivo
- immobili ad uso artigianale - industriale
- immobili ad uso agricolo

**Art. 17- Sanzioni e tipologie di abuso non individuate**

1. Per eventuali interventi edilizi abusivi non ricompresi all'interno della disciplina del presente Regolamento e del Regolamento edilizio, le relative sanzioni e le somme da corrispondere a titolo di oblazione saranno determinate, con provvedimento del Dirigente del competente Settore, assimilando tali abusi, quando possibile per interpolazione, alle tipologie previste dal presente Regolamento con i relativi importi, altrimenti, previa valutazione tecnica, a discrezione del Dirigente del competente Settore.

2. La sanzione in ogni caso non potrà essere inferiore ad € 516,00.

### **Art. 18- 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 dal presente Regolamento, stante la costante giurisprudenza (*Consiglio di Stato n. 278/1983, ecc*), non si applica la prescrizione quinquennale di cui all'art. 28 della L. 689/1981;
2. Alle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'articolo 24 comma 3 , che **non** attengono alla disciplina urbanistico – edilizia in senso stretto (disciplinate dall'art. 3 del presente Regolamento) si applicano i principi generali in materia di sanzioni amministrative di cui alla L. 689/1981 (compresa la prescrizione quinquennale prevista all'art. 28).

### **Art. 19 - Emissione delle sanzioni, modalità di pagamento**

Le sanzioni pecuniarie di cui ai precedenti articoli sono quantificate dal Responsabile del Procedimento, che trasmette propria relazione istruttoria al Responsabile del Settore Urbanistica che provvederà con specifico atto Amministrativo, successivamente notificato all'interessato, ad irrogare la sanzione.

In caso di mancata adesione e regolarizzazione spontanea del pagamento entro il termine di 90 giorni decorrenti dalla notifica, si procederà all'emissione e notifica di una Ordinanza di ingiunzione e, in caso di ulteriore inerzia dell'interessato, si provvederà all'avvio delle procedure finalizzate al recupero coattivo delle somme dovute

### **Art. 20 - Rateizzazione**

Può essere concessa la rateizzazione del pagamento della sanzione pecuniaria oggetto del presente regolamento previa richiesta scritta e debitamente motivata e documentata o accompagnata da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui si evinca lo stato di sofferenza dell'interessato ad affrontare i pagamenti in un'unica soluzione, da presentarsi entro il termine di scadenza del pagamento.

Non sono ammesse rateizzazioni per sanzioni di importo inferiore a euro 1.000,00.

E' ammessa la rateizzazione degli importi dovuti in massimo sette rate semestrali di importo non inferiore a euro 1.000,00, la prima delle quali da versare al momento della richiesta di rateizzazione. Gli importi che vengono rateizzati devono essere garantiti da fidejussione bancaria o assicurativa aumentata del 10% sull'importo da rateizzare per tenere conto dell'eventuale incremento dell'importo conteggiato in base agli interessi legali.

In caso di mancato pagamento anche di una sola rata entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza stabilita, il Comune provvede alla escussione dell'intera garanzia fidejussoria.

All'ultima rata, anche ai fini dello svincolo della fidejussione, il Comune applicherà gli interessi legali maturati sull'intero importo per il quale è stata richiesta la rateizzazione, a partire dal giorno in cui era dovuto l'importo sino al giorno dell'ultima rata dovuta.

### **Art.21 - Destinazione dei proventi**

Per i proventi delle sanzioni pecuniarie di cui all'art. 31 comma 4 bis del presente regolamento è previsto un vincolo di destinazione, ai sensi dell'art. 31 comma 4 ter del DPR n. 380/2001, pertanto verranno introitati in apposito capitolo di bilancio e potranno essere utilizzati esclusivamente per la demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e per l'acquisizione di attrezzatura ed aree destinate a verde pubblico.

#### **Art.22- 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.

# ALLEGATO

COMUNE DI MISTERBIANCO

MODELLO - IMMOBILI AD USO \_\_\_\_\_

PROSPETTO DI CALCOLO DELL'INCREMENTO DI VALORE PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTI DALL'ART. (\*) \_\_\_\_\_

Ubicazione dell'immobile : \_\_\_\_\_

Proprietà: \_\_\_\_\_

Epoca delle opere abusive (data di accertamento): \_\_\_\_\_

Inserire i dati soltanto nelle caselle di colore arancio

**A VALORE ATTUALE**

**Determinazione della superficie convenzionale**

Descrizione immobile		Superficie reale (a)	30% per vani H inf. 1,80 ml (b)	Superficie da considerare (a) + (b)	Coefficiente (c)	Superficie convenzionale [(a) + (b)] x (c)
RESIDENZIALE	Locali primari / di supporto			0,00	1,00	0,00
	Locali di servizio e accessori			0,00	0,50	0,00
	Spazi coperti aperti (balconi, logge, ecc.)			0,00	0,25	0,00
	Spazi scoperti esclusivi			0,00	0,15	0,00
<b>Totale superficie convenzionale in MQ (1)</b>						<b>0,00</b>

**Determinazione del VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO ATTUALE**

Fascia / zona	Microzona	Categoria catastale	Tipologia	Valore unitario di riferimento (2) pari, di norma, al valore di mercato medio €/mq
Riferimento O.M.I.	Rif. O.M.I.	Rif. Catasto	Riferimento O.M.I.	Riferimento O.M.I.

**Calcolo del VALORE VENALE ATTUALE**

Superficie convenzionale in MQ (1)	Valore unitario di riferimento €/mq (2)	VALORE (1) x (2)
0,00	€ 0,00	€ 0,00

**B VALORE PRECEDENTE**

**Determinazione della superficie convenzionale**

Descrizione immobile		Superficie reale (a)	30% per vani H inf. 1,80 ml (b)	Superficie da considerare (a) + (b)	Coefficiente (c)	Superficie convenzionale [(a) + (b)] x (c)
RESIDENZIALE	Locali primari / di supporto			0,00	1,00	0,00
	Locali di servizio e accessori			0,00	0,50	0,00
	Spazi coperti aperti (balconi, logge, ecc.)			0,00	0,25	0,00
	Spazi scoperti esclusivi			0,00	0,15	0,00
<b>Totale superficie convenzionale in MQ (1)</b>						<b>0,00</b>

**Determinazione del VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO PRECEDENTE all'intervento**

Fascia / zona	Microzona	Categoria catastale	Tipologia prevalente	Valore unitario di riferimento (2) pari, di norma, al valore di mercato medio €/mq	Coefficiente di rettifica (3)
Riferimento O.M.I.	Rif. O.M.I.	Rif. Catasto	Rif. O.M.I.	Riferimento O.M.I.	art. 14 del Regolamento Sanzioni

**Calcolo del VALORE VENALE PRECEDENTE all'intervento**

Superficie convenzionale in MQ (1)	Valore unitario di riferimento €/mq (2)	VALORE (1) x (2) x (3)
0,00	€ 0,00	€ 0,00

**Calcolo INCREMENTO e DOPPIO DELL'INCREMENTO DEL VALORE VENALE e SANZIONE**

Valore prospetto (A)	Valore prospetto (B)	Incremento (A - B)	Doppio dell'incremento (A - B) x 2	SANZIONE regime forfettario
€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	

(\*) Inserire l'articolo di riferimento indicato dal Regolamento Sanzioni

