



CITTA' DI FERMO
Provincia di Fermo



**CRITERI PER
L'IRROGAZIONE
DELLE SANZIONI
AMMINISTRATIVE
PECUNIARIE IN
MATERIA EDILIZIA**

INDICE

Premessa	pag. 2
Sanzioni amministrative art. 24 D.P.R. 380/01 – agibilità	pag. 2
Sanzioni amministrative art 31, D.P.R. 380/01	pag. 3
Sanzioni amministrative art 37, D.P.R. 380/01	pag. 3
<i>Definizioni</i>	pag. 4
<i>1 - Superficie convenzionale</i>	pag. 4
<i>2 - Coefficiente di rettifica</i>	pag. 5
<i>3 - Valore unitario di riferimento</i>	pag. 5
<i>4 - Aumento di valore venale dell'immobile</i>	pag. 5
Sanzioni amministrative di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 art 37, D.P.R. 380/01	pag. 6
Sanzioni pecuniarie e modalità di pagamento	pag. 7
Destinazione dei proventi	pag. 7

PREMESSA

1. I criteri di seguito riportati, stabiliscono le regole oggettive che rispondano a principi di equità, trasparenza e uniformità di applicazione, riguardo alla determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste dagli articoli 24, 31 e 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”*.
2. I criteri disciplinano le modalità e l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniaria per la violazione prevista dalle seguenti disposizioni normative:
 - per la mancata richiesta del certificato di agibilità prevista dall'art. 24 comma 3 del D.P.R. 380/01;
 - 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;
 - per opere eseguite in assenza/difficoltà dalla segnalazione certificata di inizio attività, di cui agli artt. 37 del D.P.R. 380/01.

SANZIONI AMMINISTRATIVE ART. 24, DEL D.P.R. 380/2001 - AGIBILITA'

1. In base al combinato disposto dell'art. 24, comma 3, del D.P.R. 380/2001, la mancata presentazione, da parte del soggetto che ne è tenuto, dell'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) per gli interventi le cui istanze per le trasformazioni sono state presentate successivamente all'entrata in vigore del DPR 380/01 (pubblicato G.U. n. 245 del 20/10/2001, S.O. n. 239):
 - nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento: € 77,00
 - nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata dal 31° al 60° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento: € 155,00
 - nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata dal 61° al 120° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento: € 310,00
 - dal 121° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento: € 464,00
 - b) per le istanze relative al rilascio dell'agibilità riguardanti interventi i cui lavori sono terminati prima all'entrata in vigore del DPR 380/01: € 464,00
3. Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa di cui al comma 2, 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, non preclude il rilascio dell'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 e/o PEC, la sanzione da pagare e le modalità di pagamento;
 - trascorsi trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, 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.

SANZIONI AMMINISTRATIVE ART. 31 DEL D.P.R. 380/2001, INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

1. Il comma 4-bis, dell'art. 31, del DPR 380/2001 prevede che l'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso fra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti.
2. Tali sanzioni amministrative pecuniarie, in relazione all'entità delle opere accertate, sono così individuate:
 - Opere non quantificabili in termini di volume e di superfici: € 2.000,00
 - Interventi pertinenziali:
 - Fino a 10 mq € 3.000,00
 - Oltre 10 mq e fino a 25 mq € 4.000,00
 - Oltre 25 mq € 5.000,00
 - Interventi di nuova costruzione e/o ampliamenti, di carattere residenziale, commerciale, direzionale, produttivo, artigianale, turistico-ricettivo, ecc.:
 - Fino a 100 mc € 4.000,00
 - Oltre 100 mc e fino a 200 mc € 7.000,00
 - Oltre 200 mc e fino a 350 mc € 11.000,00
 - Oltre 350 mc e fino a 500 mc € 15.000,00
 - Oltre 500 mc € 20.000,00
 - Interventi che abbiano comportato modifiche evidenti all'aspetto esteriore dei luoghi quali movimenti di terra: € 7.000,00
 - Interventi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2, dell'art. 27 del DPR n. 380/01 e s.m.i., ivi comprese le aree a rischio idrogeologico censite nel P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico) della Regione Marche con gradi di rischio R3 (elevato) e R4 (molto elevato) la sanzione prevista, in conformità alla previsione di Legge, è indipendente dall'entità e dalla volumetria e dalle opere accertate ed è sempre pari al valore massimo: € 20.000,00

SANZIONI AMMINISTRATIVE ART. 37 DEL D.P.R. 380/2001

1. Per le sanzioni previste dall'art. 37, i presenti criteri si applicano per la realizzazione abusiva di interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività cui all'art. 22, comm1 e 2 del D.P.R. 380/2001.
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 competente.
3. Negli altri casi (commi 1, 2 e 3 dell'art. 37), invece, si stabilisce di valutare l'aumento di valore dell'immobile in base a parametri finalizzati a 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 competente all'indirizzo <http://www.agenziaterritorio.it>); 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.
- c) per gli interventi di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'art. 37:
 - in caso di interventi abusivi che abbiano portato a un incremento di valore dell'immobile inferiore a € 2.500,00 si applica la sanzione minima, pari ad € 516,00;
 - in caso di interventi abusivi che abbiano portato a un incremento di valore dell'immobile superiore a € 35.000,00 si applica la sanzione massima, pari ad € 5.164,00 nel caso dei comma 3 e 4 e a € 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 e € 35.000,00, si applica la sanzione proporzionale, determinata secondo i criteri che seguono .

DEFINIZIONI

1 SUPERFICIE CONVENZIONALE

- 1.1. 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 a 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.
- 1.2. E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a m. 1.70.
- 1.3. 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).
- 1.4. Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:
 - 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a mq. 70;
 - 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra mq. 46 e mq. 70;

- 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

2 COEFFICIENTE DI RETTIFICA

- 2.1 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 4, in funzione della tipologia di intervento eseguito.
- 2.2. 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.
- 2.3 I coefficienti di rettifica sono i seguenti:
- alla Nuova Edificazione si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 10%;
 - 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%;
 - 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%;
 - 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%;
 - 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%;
 - al Restauro e Risanamento Conservativo si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 90%;
 - alla Manutenzione Straordinaria si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 95%.

3 VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

- 3.1. Il valore unitario di riferimento (VUR) è il prodotto del Valore di Mercato Medio tratto dalla banca dati dell' *"Osservatorio del Mercato Immobiliare"* per il coefficiente di rettifica (CR) come in precedenza definito

4 AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

- 4.1. 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) e il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (VP), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.
- 4.2. 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.
- 4.2 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 in precedenza definita.

SANZIONI AMMINISTRATIVE PER INTERVENTI DI CUI AI COMMI 1, 2, 3 e 4 DELL'ART. 37 DEL D.P.R. 380/2001

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 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 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 così come in precedenza definito e comunque in misura non inferiore ad € 516,00.
3. Il comma 2 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che 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 € 516,00 a € 10.329,00.
4. 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 così come in precedenza definito con la seguente formula:

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

5. 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 D.M. n. 1444 del 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 € 516,00 a € 10.329,00 di cui al comma 2 dell'articolo 37.
6. 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 Dirigente o 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 così come in precedenza definito.
7. 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.

8. 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 competenza, con la seguente formula:

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

SANZIONI PECUNIARIE E MODALITÀ DI PAGAMENTO

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, che non attengono alla disciplina urbanistico-edilizia in senso stretto, si applicano i principi generali in materia di sanzioni amministrative di cui alla L. 689/1981 (compresa la prescrizione quinquennale prevista all'art. 28).
3. La sanzione amministrativa pecuniaria, di cui ai presenti articoli, sarà irrogata con specifico atto amministrativo del Dirigente del Settore competente a cui fanno riferimento i relativi procedimenti e successivamente notificato all'interessato.
4. 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.

DESTINAZIONE DEI PROVENTI

1. Per i proventi delle sanzioni pecuniarie previste ai sensi dell'art. 31, comma 4-ter del DPR 380/2001, così come introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q-bis della legge 164/2014, è previsto un vincolo di destinazione per la demolizione e rimessa in pristino delle opere abusive e per l'acquisizione e la sistemazione di aree a verde pubblico.
2. Per i proventi delle sanzioni pecuniarie previste ai sensi dell'art. 24, comma 3 del DPR 380/2001 e dell'art. 37 commi 1, 2, 3 e 4, è previsto un vincolo di destinazione per l'acquisizione e la sistemazione di aree a verde pubblico.