



DI
OLO
NO

NTO

o delle
niarie e
e a titolo
a di abusi
001

Sommario

Art. 1 - Ambito di applicazione.....	2
Art. 2 – Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso di costruire o in totale difformità di cui all’art. 33 c. 3 e 4 del D.P.R. n. 380/2001	2
Art. 3 – Accertamento di conformità di cui all’art. 36 del D.P.R. n. 380/2001	2
Art. 4 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità di cui all’art. 37 del D.P.R. n. 380/2001.....	3
Art. 5 – Omessa o ritardata presentazione della documentazione di cui all’art. 23 c. 7 del D.P.R. n. 380/2001	5
Art. 6 – Omessa o ritardata richiesta del certificato di agibilità di cui agli artt. 24 c. 3 e 25 c. 1 del D.P.R. n. 380/2001	5
Art. 7 – Norme finali e transitorie	6

Art. 1 - Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento disciplina i criteri e modalità di calcolo che si applicano nelle ipotesi previste dal D.P.R. n. 380/2001, articoli 33 c. 3 e 4, 36, 37 nonché degli articoli 23 c. 7, 24 c. 3, 25 c. 1.

Art. 2 – Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso di costruire o in totale difformità di cui all’art. 33 c. 3 e 4 del D.P.R. n. 380/2001

1. Nel caso in cui gli interventi abusivamente effettuati consistano in opere di ristrutturazione edilizia di cui all’art. 10 del D.P.R. n. 380/2001 realizzate in assenza di permesso di costruire o in totale difformità dallo stesso ed eseguiti su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, il Responsabile del Servizio competente, nel caso in cui l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo sia il Comune, ordina il ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese del responsabile dell’abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l’originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da € 516,00.= a € 5.164,00.= come di seguito determinata:
 - 1.1. € 516,00.= per ogni unità immobiliare interessata dall’intervento abusivo, fino ad un massimo di € 5.164,00.= ;
 - 1.2. € 5.164,00.= quando l’intervento abusivo riguardi l’intero edificio.
2. La disposizione di cui al comma 1 non incide sull’applicabilità di altre sanzioni dettate da norme vigenti.
3. Il Responsabile del Servizio competente, accertata l’esecuzione di interventi abusivi di cui al precedente comma 1 su immobili anche non vincolati ma compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del D.M. 02.04.1968, 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 precedente comma 1. Se il parere non viene reso entro novanta giorni dalla richiesta, il Responsabile del Servizio competente provvede autonomamente alla scelta della misura repressiva e:
 - 3.1. ad ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell’abuso tenuto conto della effettiva possibilità dello stesso senza pregiudizio per l’immobile;
 - 3.2. ad applicare la sanzione pecuniaria con le modalità di cui al precedente comma 1.

Art. 3 – Accertamento di conformità di cui all’art. 36 del D.P.R. n. 380/2001

1. Nel caso di interventi realizzati in assenza o in difformità del permesso di costruire ovvero della denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001, e fino alla scadenza dei termini previsti dall’art. 36 dello stesso D.P.R. n. 380/2001, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il permesso di costruire in sanatoria è rilasciato, previo avvenuto pagamento, di una somma a titolo di oblazione:
 - 2.1. 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.=;
 - 2.2. pari al contributo di costruzione altrimenti dovuto per analoga costruzione nel caso di gratuità a norma di legge e comunque non inferiore all'importo minimo di € 516,00.=.
3. In caso di intervento edilizio realizzato in parziale difformità dal titolo abilitativo, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.
4. Ove gli interventi realizzati siano esclusivamente di carattere volumetrico, al solo fine di rapportare tali modifiche al parametro della "superficie imponibile" necessario alla determinazione del contributo di costruzione, la sanzione verrà calcolata attraverso la divisione del volume realizzato per l'altezza minima dei vani abitabili di cui all'art. 2 della L.R. n. 44/85 e successive integrazioni e modificazioni.

Art. 4 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità di cui all'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza 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.=.
2. Il Responsabile del Servizio competente, accertata l'esecuzione degli interventi abusivi di cui al precedente comma 1, provvede alla determinazione del valore venale su cui applicare la sanzione pecuniaria secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente. Successivamente, con propria ordinanza, ingiunge il pagamento della sanzione come sopra determinata e il pagamento della stessa entro trenta giorni dalla notifica.
3. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui all'art. 3, comma 1, lett. c) del D.P.R. n. 380/2001, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, il Responsabile del Servizio competente, nel caso in cui l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo sia il Comune, potrà ordinare il ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese del responsabile dell'abuso tenuto conto della effettiva possibilità dello stesso senza pregiudizio per l'immobile ed irroga una sanzione pecuniaria da € 516,00.= a € 10.329,00.= come di seguito determinata:
 - 3.1. € 516,00.= per ogni unità immobiliare interessata dall'intervento abusivo, fino ad un massimo di € 10.329,00.= ;
 - 3.2. € 10.329,00.= quando l'intervento abusivo riguardi l'intero edificio.
4. Una volta determinato l'importo da versare il Responsabile del Servizio competente ingiunge, con propria ordinanza, il pagamento della stessa entro il termine di trenta giorni dalla notifica.
5. La disposizione di cui al comma 3 non incide sull'applicabilità di altre sanzioni dettate da norme vigenti.

6. Il Responsabile del Servizio competente, accertata l'esecuzione di interventi abusivi di cui al precedente comma 3 su immobili anche non vincolati ma compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del D.M. 02.04.1968, 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 precedente comma 1.
- Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il Responsabile del Servizio competente provvede autonomamente alla scelta della misura repressiva e:
- 6.1. ad ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso tenuto conto della effettiva possibilità dello stesso senza pregiudizio per l'immobile;
 - 6.2. ad applicare la sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi con le modalità di cui al precedente comma 1.
7. Ove l'intervento abusivamente 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.= determinata dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.
8. In tal caso, il rilascio del provvedimento di sanatoria è rilasciato, previo avvenuto pagamento, di una somma:
- 8.1. pari ad € 516,00.= quando la valutazione dell'Agenzia del Territorio relativa all'aumento di valore venale dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, sia compresa tra € 0 ed € 10.329,00=;
 - 8.2. pari ad € 5.164,00.= quando la valutazione dell'Agenzia del Territorio relativa all'aumento di valore venale dell'immobile derivante dall'intervento abusivo sia superiore a € 100.329,00.=;
 - 8.3. pari ad una somma determinata in maniera proporzionale secondo la seguente formula per le valutazioni dell'Agenzia del Territorio relative ad un aumento di valore venale dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, comprese tra € 10.329,00.= ed € 100.329,00.= :

$$X = € 516,00 + \frac{A - € 10.329,00}{€ 100.329,00 - € 10.329,00} \times (€ 5.164,00 - € 516,00)$$

Semplificando:

$$X = € 516,00 + \frac{A - € 10.329,00}{€ 90.000,00} \times € 4.648,00$$

dove

A = incremento di valore venale determinato dall'Agenzia del Territorio

X = importo della sanzione

9. Una volta determinato l'importo da versare per il rilascio della sanatoria, il Responsabile del Servizio competente ingiunge, con propria ordinanza, il pagamento della stessa entro il termine di trenta giorni dalla notifica.

Art. 5 – Omessa o ritardata presentazione della documentazione di cui all'art. 23 c. 7 del D.P.R. n. 380/2001

1. In caso di opere edilizie eseguite mediante denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività, l'omessa o ritardata presentazione della dichiarazione di ultimazione lavori corredata dal certificato di conformità dell'opera redatto dal progettista o da tecnico abilitato, ovvero nel caso di omessa presentazione della variazione catastale o dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifiche di classamento, comporta 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.= .
2. La dichiarazione di ultimazione lavori, corredata della documentazione di cui al citato comma 7 dell'art. 23 del D.P.R. n. 380/2001, deve essere presentata entro e non oltre quindici giorni dalla data di ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.
3. Il Responsabile del Servizio competente, accertata la mancata ottemperanza ai disposti di cui ai precedenti commi 1 e 2, ingiunge, con propria ordinanza, il pagamento della sanzione pecuniaria di € 516,00.= entro il termine di trenta giorni dalla notifica.

Art. 6 – Omessa o ritardata richiesta del certificato di agibilità di cui agli artt. 24 c. 3 e 25 c. 1 del D.P.R. n. 380/2001

1. La mancata presentazione, da parte del soggetto che ne è tenuto ai sensi dell'art. 24 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001, della domanda di rilascio del certificato di agibilità entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria da € 77,00.= a € 464,00.= .
2. La suddetta sanzione si applica nella misura di seguito indicata:
 - 2.1. € 77,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
 - 2.2. € 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;
 - 2.3. € 308,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata dal 121° al 180° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento
 - 2.4. € 464,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata oltre il 181° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.
3. Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa si considera quale data di ultimazione lavori di finitura dell'intervento quella contenuta nella domanda di agibilità salvo non sia pervenuta precedentemente separata comunicazione di ultimazione delle opere, nel qual caso si assume quella ivi indicata.
4. Il Responsabile del Servizio Edilizia competente, accertata la mancata ottemperanza ai disposti di cui al precedente comma 1, ingiunge, con propria ordinanza, il pagamento

della sanzione pecuniaria come sopra determinata entro il termine di trenta giorni dalla notifica.

5. L'applicazione della sanzione di cui al presente articolo non preclude il rilascio del certificato di agibilità

Art. 7 – Norme finali e transitorie

1. Le disposizioni di cui al precedente art. 5 non si applicano ai procedimenti amministrativi in corso alla data di entrata in vigore del presente Regolamento ed i cui lavori vengano dichiarati conclusi e regolarizzati mediante la presentazione della documentazione di cui all'art. 23 c. 7 del D.P.R. n. 380/2001 entro novanta giorni dall'entrata in vigore del Regolamento stesso.
2. L'omessa o ritardata richiesta del certificato di agibilità nei termini di cui all'art. 25 c. 1 del D.P.R. n. 380/2001, la cui violazione venga accertata entro il termine di novanta giorni dalla entrata in vigore del presente Regolamento, comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria nella misura prevista dal precedente art. 6 comma 2.1.