

CRITERI E MODALITÀ DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE PREVISTE DAGLI ARTT. 31, 34, 36 e 37 DEL D.P.R. 380/2001 IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI

Articolo 1 - SCOPO DEI CRITERI

I criteri hanno lo scopo di stabilire regole oggettive ed univoche per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste dagli artt. 31 "Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali", art. 34 "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire", art. 36 "Accertamento di conformità" ed art. 37 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità" (di cui al Titolo IV "Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, responsabilità e sanzioni" - Capo II "Sanzioni" - del D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modifiche ed integrazioni), che rispondano a criteri di equità, adeguatezza, e semplicità di applicazione.

Articolo 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE

La presente disciplina è applicabile agli interventi eseguiti in difformità parziale o totale e accertamento di conformità (ex art 13 legge 47/1985) così come disciplinati dagli artt. 31,34 ,36 nonché dall'art 37 del richiamato DPR.

Articolo 3 - AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

L'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, su cui viene calcolata la sanzione, è determinato dal prodotto della superficie convenzionale (SC) realizzata in difformità per il costo medio, così come valutato dall'agenzia del territorio secondo la categoria catastale dell'immobile, con i criteri di valutazione riportato agli artt. seguenti.

Articolo 4 – CRITERI DI VALUTAZIONE

1. 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, (art 36) l'aumento di valore dell'immobile, viene valutato in base a parametri finalizzati ad un'equa graduazione dell'importo della sanzione in funzione dell'esecuzione abusiva delle opere, come segue:
 - 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 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>);
 - 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 comportavano, 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.
2. Nei casi di cui al richiamato art 31 comma 4 bis , per i quali è stata emessa l'ordinanza di demolizione, l'accertata inottemperanza comporta l'irrogazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000,00 e 20.000,00 che viene valutato in base all'entità dell'abuso in termini di volumetria come segue:
 - a. la sanzione minima viene applicata per volumetrie inferiori e uguali a mc 50, determinate tenendo conto del coefficiente correttivo
 - b. La sanzione massima viene applicata per volumetrie superiori o uguali a mc 300, determinate tenendo conto del coefficiente correttivo
 - c. La sanzione, a prescindere delle consistenza volumetrica ,in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima.

Criteria di valutazione riferiti all'art 37

Articolo 5 – 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 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 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
 - d. 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. il 10 per cento 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 metri 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 metri quadrati 70;
 - b. 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
 - c. 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.
5. La superficie convenzionale viene poi rettificata in base ai parametri indicati al successivo [articolo 6](#), in funzione delle caratteristiche degli interventi eseguiti sull'immobile, e previsti nel prospetto di calcolo allegato al presente documento.

Articolo 6 – COEFFICIENTE DI RETTIFICA

1. Il coefficiente di rettifica (CR) della superficie convenzionale indicata al precedente [articolo 5](#) 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. 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 (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 95%.

Articolo 7 - VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

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 4 per il coefficiente di rettifica (CR) di cui al precedente [articolo 6](#).

Articolo 8 – CALCOLO DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE

L'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è il prodotto del valore unitario di riferimento (VUR) di cui al precedente [articolo 7](#) per la superficie convenzionale (SC) di cui al precedente [articolo 5](#).

Articolo 9 – CALCOLO DELLA SANZIONE PER 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 SCIA o Provvedimento equipollente, 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 euro. 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 di tutela ambientale e/o paesaggista, la sanzione viene fissata nella misura minima di euro 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 di cui al precedente [articolo 8](#) e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro.

Articolo 10 – CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 2

1. Il comma 2 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che quando le opere realizzate in assenza di SCIA o provvedimento equipollente 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 euro.
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 di cui al precedente [articolo 8](#), per gli abusi con AVV compreso tra €. 10.000,00 e 80.000,00 con la seguente formula:
 - $$\frac{(AVV - 10.000,00) \times (10.329,00 - 516,00)}{(80.000,00 - 10.000,00)} + 516,00$$
3. La sanzione pecuniaria minima è stabilita in €. 516,00 con AVV minore o uguale a €. 10.000,00.
4. La sanzione pecuniaria massima è stabilita in €. 10.329,00 con AVV maggiore o uguale a €. 80.000,00.

Articolo 11 – CALCOLO DELLA SANZIONE PER 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 del P.R.G. del Comune di Acquadolci), 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 euro 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 della Sicilia non esprima il parere di competenza nei termini previsti per legge, il Responsabile del Procedimento ordina la restituzione in pristino o irroga la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile di cui al precedente [articolo 8](#) e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro.

Articolo 12 – CALCOLO DELLA SANZIONE PER 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 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile secondo le valutazioni di cui agli artt. 3 e seguenti .
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 come sopra determinato, per gli abusi con AVV compreso tra €. 10.000,00 e 80.000,00, con la seguente formula:
 - $$\frac{(AVV-10.000,00) \times (5.164,00 - 516,00)}{(80.000,00 - 10.000,00)} + 516,00$$
3. La sanzione pecuniaria minima è stabilita in €. 516,00 con AVV minore o uguale a €. 10.000,00;
4. La sanzione pecuniaria massima è stabilita in €. 5.164,00 con AVV maggiore o uguale a €. 80.000,00.

Articolo 13 – CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 5

Il comma 5 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che, fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516,00 euro.

Criteri di valutazione riferiti all'art 31

Articolo 14 – COEFFICIENTE DI RETTIFICA (Art. 31 C. 4 Bis)

1. I coefficienti di rettifica sono i seguenti:
 - a) per volumetrie destinate destinati a depositi agricoli 50%
 - b) per volumetrie destinate ad attività produttive ivi compresi gli interventi riconducibili all'art 22 della legge regionale 71/78 e s.m.i. si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 30%
 - c) per volumetrie destinate a magazzini e depositi si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 20%
 - d) per volumetrie destinate a residenza si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 10%
 - e) per volumetrie destinate ad attività commerciali si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 5%

Articolo 15 – CALCOLO DELLA SANZIONE COMMA 4 BIS

1. Gli abusi edilizi riconducibili al comma 4 bis dell'articolo 31 del D.P.R. 380/2001 la sanzione pecuniaria deve essere calcolata facendo riferimento a quanto previsto dall'art 4 punto 2 e art 14, per gli abusi superiori a mc 50 ed inferiori a mc 300 con la seguente formula:
 - $$\frac{(VOL. RIF - 50) \times (20.000,00 - 2.000,00)}{(300,00 - 50,00)} + 2.000,00$$

VOL. RIF = Volumetria totale x coefficiente di rettifica.
2. La sanzione pecuniaria minima è stabilita in €. 2.000,00 con **VOL. RIF** minore o uguale a 50,00 mc;
3. La sanzione pecuniaria massima è stabilita in €. 20.000,00 con **VOL. RIF** minore o uguale a 300,00 mc;
4. La sanzione, a prescindere delle consistenza volumetrica, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27 dpr 380/2000, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima.