

## **LINEE GUIDA PER GLI UFFICI COMUNALI SUI CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE OBLAZIONI PER VIOLAZIONI URBANISTICO EDILIZIE.**

### **Art. 1 - Principi generali**

1. Le presenti Linee Guida, sono a garanzia dell'esigenza di certezza nonché di buon andamento e di trasparenza dell'azione amministrativa, individua le modalità di determinazione dell'ammontare delle sanzioni edilizie pecuniarie e delle somme dovute a titolo di oblazione, nel caso in cui l'abuso risulti sanabile.
2. Le presenti Linee Guida stabiliscono inoltre le modalità di graduazione delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione per gli abusi e/o gli accertamenti di conformità, previste dalle vigenti norme, che prevedono per determinate fattispecie un importo compreso tra un minimo e un massimo.
3. L'accertamento dell'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio, ai fini della individuazione del regime sanzionatorio in concreto applicabile, può essere effettuato sia attraverso specifici verbali di violazione urbanistico-edilizia, sia mediante documentazione prodotta dall'interessato, sia per mezzo di dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa nei modi di legge.
4. Alle sanzioni amministrative pecuniarie che attengono alla disciplina urbanistico-edilizia di cui agli articoli 23 comma 7, 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 s.m.i., come disciplinate dal presente Regolamento, non si applica la prescrizione quinquennale di cui all'art. 28 della L. 689/1981.

### **Art. 2 - Interventi su immobili tutelati**

1. Le sanzioni edilizie di cui al D.P.R. n. 380/2001, in caso di abusi realizzati su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 s.m.i., troveranno un'autonoma e distinta applicazione rispetto a quelle previste dal Decreto medesimo, trattandosi di normative poste a salvaguardia di interessi diversi. L'eventuale accertamento di compatibilità paesaggistica con il vincolo gravante sull'area su cui insistono le opere abusive non preclude, ai sensi dell'art. 181, comma 1 - ter del D.Lgs. n. 42/2004 s.m.i., l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 167 del decreto stesso, né l'attivazione del procedimento sanzionatorio edilizio.
2. Nel caso in cui l'accertamento di compatibilità paesaggistica venga reso in termini negativi o qualora l'intervento abusivo esuli dalle previsioni di cui alle lett. a), b) e c) del comma 1- ter dell'art. 181 del D.Lgs. n. 42/2004 s.m.i., non potrà mai farsi luogo al rilascio del titolo edilizio a sanatoria.

### **Art. 3 - Sanzioni e tipologie di abuso non individuate**

1. Per eventuali interventi edilizi abusivi non ricompresi all'interno della disciplina delle presenti Linee Guida le relative sanzioni e le somme da corrispondere a titolo di oblazione saranno determinate, con provvedimento del Responsabile del Settore Edilizia e Urbanistica, assimilando tali abusi, quando possibile per interpolazione, alle tipologie previste dalle presenti Linee Guida con i relativi importi, altrimenti, previa valutazione tecnica, a discrezione del Responsabile.

#### **Art. 4 - Sanzioni pecuniarie e modalità di pagamento**

1. La sanzione amministrativa pecuniaria, di cui ai presenti articoli, verrà irrogata con specifico atto amministrativo del Responsabile del Settore Edilizia e Urbanistica e successivamente notificato all'interessato.
2. E' previsto il pagamento entro il termine di 90 giorni decorrenti dalla notifica delle sanzioni pecuniarie irrogate con ordinanza per illeciti edilizi. In caso di inadempienza entro tale termine, il Comune procederà all'emissione e notifica di una Ordinanza di ingiunzione ed, in caso di ulteriore inerzia dell'interessato, si provvederà all'avvio delle procedure finalizzate al recupero coattivo delle somme dovute, ai sensi dell'art. 43 del DPR 380/2001 e s.m.i.

#### **Art. 5 - Rateizzazione delle sanzioni e Destinazione dei proventi**

1. In caso di richiesta di rateizzazione del pagamento di una sanzione pecuniaria, si applicheranno le modalità di seguito stabilite:
  - a. le rate semestrali non saranno gravate da interessi avendo la rateizzazione funzione di agevolazione;
  - b. la rateizzazione dovrà essere sempre garantita da fideiussione bancaria o assicurativa, a prima richiesta, con primaria compagnia e con rinuncia ai termini di cui all'art. 1957 cod. civ.;
  - c. il mancato pagamento di una rata alla scadenza prevista comporterà l'obbligo di escussione della fidejussione per la parte di sanzione pecuniaria non ancora corrisposta
2. I proventi delle sanzioni pecuniarie previste dalle presenti Linee Guida, ai sensi dell'art. 31, comma 4-ter del DPR 380/2001 s.m.i., saranno da utilizzare per la demolizione e rimessa in pristino delle opere abusive o per l'acquisizione e l'arredo di aree da destinare a verde pubblico.

#### **Art. 6 – incremento di valore degli immobili**

1. Quando non diversamente stabilito l'incremento di valore degli immobili si determina:
  - a) Per opere non quantificabili in termini di superfici utile lorda e non comportanti incremento del valore catastale attraverso il computo metrico estimativo delle opere eseguite redatto sulla base del prezzario della Regione Piemonte vigente all'epoca dell'accertamento dell'abuso
  - b) a cura dell'Agenzia del Territorio
  - c) come differenza V1 tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (VA1), riferito alla data di accertamento dell'abuso, ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (VP1), ove :
    - i. VA1 è il prodotto della Superficie Convenzionale interessata dalle opere oggetto di sanzione ,calcolata come previsto dall'articolo 13 Legge 27 luglio 1978, n. 392 , per il Valore di Mercato minimo unitario rilevabile dagli studi condotti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) , relativi al comune di Cellio con Breia, e desumibili dalla banca dati consultabile al seguente link:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Banche+dati/Quotazioni+immobiliari/?page=schedefabbricatieterreni>

- ii. VP1 è il prodotto come sopra stabilito cui si applicano i seguenti coefficienti:
  - Nuova Edificazione/Ristrutturazione urbanistica 0,10;
  - Ristrutturazione Edilizia 0,30;
  - Restauro e Risanamento Conservativo 0,50;
  - Manutenzione straordinaria 0,80.
- d) come differenza (V2) tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (VA2) riferito alla data di accertamento dell'abuso ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (VP2), ove:
  - i. VA2 è stabilito, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e 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, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge;
  - ii. VP2 è pari a VA2 ridotto con il coefficiente 0.30.

#### **Art. 7 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività**

1. Come previsto dall' art. 37, comma 1, del DPR 380/2001 s.m.i., la realizzazione di interventi edilizi in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato:
  - a. Per opere non quantificabili in termini di superfici utile lorda, con le modalità previste dal precedente articolo 6, comma 1, lettera a);
  - b. come indicato al precedente articolo 6, comma 1, lettera c);
  - c. a cura dell'Agenzia del Territorio per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione.
2. La sanzione pecuniaria come sopra determinata, non potrà comunque essere inferiore a € 516,00.
3. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché da altre norme urbanistiche vigenti, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, l'Autorità comunale può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione determinata secondo la seguente tabella e commisurata al rapporto, espresso in forma percentuale, tra l'aumento di valore a seguito dell'esecuzione delle opere ed il valore prima dell'esecuzione delle stesse, determinati con le modalità previste dal precedente articolo 6, comma 1:
  - a. lettera a) per opere non quantificabili in termini di superfici utile lorda;
  - b. lettera b) per le destinazioni non residenziali;
  - a. lettera c) per le destinazioni d'uso residenziali.

<b>Rapporto tra incremento valore e valore iniziale %</b>	<b>Aumento sanzione %</b>	<b>Sanzione €.</b>
0 – 10	0	516,00
11 – 20	400	2.064,00
21 – 40	800	4.128,00
41 – 55	1.100	5.676,00
56 – 70	1.400	7.224,00
71 – 85	1.700	8.772,00
86 – 100	2.000	10.329,00

4. Qualora gli interventi abusivi di restauro e risanamento conservativo siano eseguiti su immobili anche non vincolati comunque compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, Responsabile del Settore Edilizia e Urbanistica sentito il Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante, ovvero decorso il termine di 60 giorni senza che il Ministero si pronunci, con propria ordinanza può ordinare la remissione in pristino, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso e comunque irroga la sanzione pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi determinato secondo le procedure previste al precedente comma.
5. 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 stabilita, dal Responsabile del Settore Edilizia e Urbanistica, secondo la seguente tabella e commisurata al rapporto, espresso in forma percentuale, tra l'aumento di valore a seguito dell'esecuzione delle opere ed il valore prima dell'esecuzione delle stesse, entrambi determinati con le modalità previste dal precedente articolo 6, comma 1 lettera b).

<b>Rapporto tra incremento valore e valore iniziale %</b>	<b>Aumento sanzione %</b>	<b>Sanzione €.</b>
0 – 5	0	516,00
6 – 30	250	1.290,00
31 – 55	450	2.322,00
56 – 70	600	3.096,00
71 – 85	800	4.128,00
86 – 100	1.000	5.164,00

**Art. 8 - Omessa o ritardata presentazione della documentazione di cui all'art. 23 c. 7 del D.P.R. n. 380/2001**

1. La dichiarazione di ultimazione lavori, corredata della documentazione di cui al comma 7 dell'art. 23 del D.P.R. n. 380/2001, s.m.i deve essere presentata entro e non oltre 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.

2. L'omessa o ritardata presentazione della documentazione di cui al precedente capoverso, comporta la sanzione amministrativa prevista dall'art. 23, comma 7, D.P.R. 380/2001 s.m.i. nella misura prevista dall'art. 37, comma 5, pari a € 516,00.
3. Il Responsabile del Settore Edilizia e Urbanistica, accertata la mancata ottemperanza ai disposti di cui ai precedenti capoversi ingiunge, con propria ordinanza, il pagamento della sanzione pecuniaria.

### **Art. 9 Interventi eseguiti in assenza di Permesso di Costruire, in difformità o con variazioni essenziali**

1. Constatata l'inottemperanza all'ordinanza di demolizione, il Responsabile del Settore Edilizia e Urbanistica irroga una sanzione amministrativa pecuniaria così determinata:
  - a. Opere non quantificabili in termini di superfici utile lorda (SUL): € 2.000,00
  - b. opere quantificabili in termini di superficie utile lorda (SUL) per ogni destinazione d'uso:
    - i. Fino a 20 mq di SUL € 2.000,00
    - ii. Oltre 20 mq e fino a 50 mq di SUL € 5.000,00
    - iii. Oltre 50 mq e fino a 100 mq di SUL € 7.000,00
    - iv. Oltre 100 mq e fino a 200 mq di SUL € 10.000,00
    - v. Oltre 200 mq e fino a 300 mq di SUL € 13.000,00
    - vi. Oltre 300 mq e fino a 500 mq di SUL € 16.000,00
    - vii. Oltre 500 mq di SUL € 20.000,00
2. Gli importi di cui alle precedenti lettere a e b sono cumulabili.
3. Nel caso in cui gli abusi sopra indicati siano stati realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'art. 27 del DPR n. 380/01 e s.m.i., 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 di € 20.000,00.

### **Art. 10 Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di Permesso di Costruire, in totale difformità**

1. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il Responsabile del Settore Edilizia e Urbanistica irroga una sanzione pecuniaria pari
  - a. Per opere non quantificabili in termini di superfici utile lorda con le modalità previste dal precedente articolo 6, comma 1, lettera a;
  - b. al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, determinato come indicato al precedente articolo 6, comma 1, lettera d).
  - c. pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione.
2. La sanzione, come sopra determinata, non potrà essere comunque inferiore a € 1.000,00
3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo d.lgs. n. 42 del 2004 s.m.i., salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, il Responsabile del Settore Edilizia e Urbanistica ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso ed irroga una sanzione determinata secondo la seguente tabella e commisurata al , comma 1:
  - a. lettera b) per le destinazioni non residenziali

b. lettera d) per le destinazioni d'uso residenziali

<b>Rapporto tra incremento valore e valore iniziale %</b>	<b>Aumento sanzione %</b>	<b>Sanzione €.</b>
0 – 5	0	516,00
6 – 30	250	1.290,00
31 – 55	450	2.322,00
56 – 70	600	3.096,00
71 – 85	800	4.128,00
86 – 100	1.000	5.164,00

4. Se le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il Responsabile del Settore Edilizia e Urbanistica qualora non disponga la restituzione in pristino irroga una sanzione pecuniaria determinata secondo le modalità stabilite al precedente comma 2.

#### **Art. 11 Interventi parziale difformità**

1. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Responsabile del Settore Edilizia e Urbanistica applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione dell'immobile determinato:
  - a. Per opere non quantificabili in termini di superfici utile lorda, con le modalità previste dal precedente articolo 6, comma 1, lettera a);
  - b. Per le destinazioni residenziali o assimilabili, dal valore VA1 come computato al precedente articolo 6, comma 1, lettera c), punto ii;
  - c. Per le destinazioni non residenziali, come previsto dal precedente articolo 6, comma 1, lettera b).
2. il calcolo è riferito alla sola parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire.
3. La sanzione, come sopra determinata, non potrà essere comunque inferiore a € 1.000,00

#### **Art. 12 - Accertamento di conformità**

1. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del DPR 380/2001 e smi.
2. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
3. In sede di calcolo dell'oblazione a seguito del rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001, deve essere detratto il contributo di costruzione originariamente

versato in modo da evitare che con l'oblazione esso sia pagato in una misura superiore rispetto a quella prevista dalla norma di legge.

4. Per opere non quantificabili in termini di superfici utile lorda, il contributo di costruzione è pari al 5% del valore delle opere stesse determinato con le modalità previste dal precedente articolo 6, comma 1, lettera a).
5. La sanzione pecuniaria, di cui al presente articolo, non potrà comunque essere inferiore a € 516,00.

### **Art. 13 - Certificato di Agibilità**

1. La mancata presentazione della domanda di agibilità ovvero della dichiarazione che attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria come di seguito stabilita:
  - a. € 77,00 nel caso di presentazione entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori dell'intervento;
  - b. € 154,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata dal 91° al 150° giorno dall'ultimazione dei lavori dell'intervento;
  - c. € 464,00 oltre il 151° giorno dall'ultimazione dei lavori dell'intervento.
2. Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa di cui al punto precedente, si considera quale data di ultimazione lavori dell'intervento, quella indicata nella comunicazione di ultimazione delle opere, depositata presso gli uffici comunali ed in mancanza di questa alla scadenza della efficacia temporale dell'atto abilitativo edilizio.

### **Art. 14 – Beni paesaggistici: accertamento di conformità**

1. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.
2. Il danno paesistico è determinato tramite perizia "asseverata" predisposta dal tecnico abilitato individuato dal trasgressore, sottoposta al controllo del Responsabile del Settore Edilizia e Urbanistica. In tale perizia "asseverata" saranno dettagliatamente descritti i danni causati dall'intervento abusivo e puntualmente quantificati i costi che il comune dovrebbe sostenere al fine dell'attenuazione o eliminazione del danno ambientale subito
3. il profitto conseguito coincide con il valore delle opere eseguite, incidenti sul vincolo ed oggetto di accertamento, da calcolare tramite Computo Metrico Estimativo, , da redigere a cura del tecnico abilitato individuato dal trasgressore sulla base del più recente prezario della Regione Piemonte, debitamente asseverato e sottoposto al controllo del Responsabile del Settore Edilizia e Urbanistica.
4. Le somme riscosse sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino anche per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradati.
5. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli precedenti

## **Art. 15 – Altre sanzioni**

1. Ulteriori sanzioni sono legate alle seguenti inadempienze:
  - a. Ritardo oltre 30 giorni nella comunicazione di inizio o fine lavori € 50,00
  - b. Comunicazione inizio lavori inesatta, incompleta o mancante degli allegati obbligatori € 35,00
  - c. Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi e progettuali per l'attività di controllo € 50,00
  - d. Mancata Comunicazione variazioni nominativi Direttore Lavori e/o Esecutore dei lavori € 80,00
  - e. Mancanza del cartello di cantiere € 100,00
  - f. Cartello di cantiere inesatto o incompleto € 50,00
  - g. Assenza o inadeguata segnalazione di cantiere € 100,00
2. In caso di inottemperanza delle prescrizioni apposte sul permesso di costruire o comunicate al titolare di altro atto abilitativo o di CILA si applica la sanzione di euro 516,00 per ogni singola inosservanza.
3. Nel caso in cui l'inosservanza riguardi immobili compresi nei nuclei di antica formazione e sia relativa ad elementi decorativi, a finiture, a coloriture, a materiali ed a qualsiasi altro elemento che possa incidere su elementi tipici della tradizione costruttiva locale, la sanzione di cui al punto precedente viene raddoppiata per ogni singola inosservanza.
4. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli precedenti

## **Art. 16 - Norma finale**

1. La misura delle sanzioni di cui alle presenti Linee Guida, a seguito di nuove determinazioni legislative, statali e/o regionali, saranno stabilite dalla Giunta Comunale