



**Comune di OSTIGLIA**  
(Prov. Di Mantova)

**REGOLAMENTO**

**"Criteri e modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dal D.P.R. 380/2001, articoli 24 e 25 commi rispettivamente 3 e 1, 36 e 37 e applicazione dell'art. 23 comma 7."**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 2.10.2015

## **Art. 1**

### **“Ambito di applicazione”**

I presenti criteri si applicano nelle ipotesi previste dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i., articoli 23 comma 7, 24 e 25 rispettivamente commi 3 e 1, e articoli 36 e 37.

## **Art. 2**

### **“Art. 36: Accertamento di conformità”**

**2.01** opere soggette a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività (D.I.A., oppure a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) art 22 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.): corresponsione di un’oblazione 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;

**2.02** opere soggette a Permesso di Costruire gratuito: oblazione pari al contributo di costruzione altrimenti dovuto per analoga costruzione a titolo oneroso e comunque non inferiore all’importo minimo di €. 516,00;

**2.03** opere realizzate in parziale difformità: i due criteri anzidetti vanno riferiti alle sole parti difformi e comunque l’importo dell’oblazione non potrà essere inferiore alla soglia minima di € 516,00;

**2.04** 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. 3**

### **“Art. 37: Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità”**

**3.01** comma 1: *"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 a 516 euro."*

Modalità di applicazione della sanzione:

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.

$$\text{Sanzione pecuniaria} = (\text{VA} - \text{VP}) \times 2;$$

Il dirigente, accertata l'esecuzione di interventi abusivi di cui al comma 1, al fine di determinare il valore venale su cui applicare la sanzione pecuniaria, può affidare detta determinazione all'Agenzia del Territorio, previa stipula di apposita convenzione.

Il dirigente, con propria ordinanza, ingiunge il pagamento della sanzione come sopra determinata e il pagamento della stessa entro 30 (trenta) giorni dalla notifica.

Il pagamento della sanzione consente agli interessati di mantenere in essere gli interventi realizzati e sanzionati, sotto il profilo urbanistico-edilizio.

### **3.02** comma 4:

*"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 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio."*

#### Modalità di applicazione della sanzione:

Il comma 4 prevede la possibilità di rilasciare il titolo abilitativo in sanatoria per gli interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività qualora gli stessi siano conformi alla disciplina urbanistico – edilizia vigente, sia al momento della loro realizzazione sia al momento della domanda:

- Istanza di Accertamento di conformità ex art. 37, comma 4, D.P.R. 380/2001.

La Circolare n. 1/2006, emanata dall'Agenzia del Territorio, prevede le tipologie di interventi influenti sul classamento e sulla rendita catastale.

L'aumento del valore dell'immobile è determinato dal confronto tra il valore della rendita e/o classamento precedente all'intervento e quello successivo, e la sanzione è determinata secondo la seguente tabella:

| <b>Aumento del Valore dell'immobile determinato dall'Agenzia del Territorio (rendita e/o classamento)</b> | <b>Aumento della sanzione in percentuale</b>      | <b>SANZIONE</b>   |
|---|---|-------------------|
| 0 - 20 %  | 0   | € <b>516,00</b>   |
| 21 - 35 %   | 250 %   | € <b>1.290,00</b> |
| 36 - 55 %   | 450 %   | € <b>2.322,00</b> |
| 56 - 70 %   | 600 %   | € <b>3.096,00</b> |
| 71 - 85 %   | 800 %   | € <b>4.128,00</b> |
| 86 - 100 %  | Sanzione massima prevista D.P.R. 380/2001 e sm.i. | € <b>5.164,00</b> |

Il dirigente stabilisce la sanzione da 516,00 a 5.164,00 in relazione all'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento (come da tabella) e ingiunge, con propria ordinanza, al proprietario o al responsabile dell'abuso il pagamento della stessa entro il termine di 30 (trenta giorni dalla notifica);

**3.03** comma 2: *“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.”*

Modalità di applicazione della sanzione:

Il dirigente accertata l'esecuzione di interventi abusivi su immobili vincolati, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da ulteriori disposizioni legislative:

- con propria ordinanza, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso;
- irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 Euro, determinata secondo la seguente tabella:

| <b>Aumento del Valore dell'immobile determinato dall'Agenzia del Territorio (rendita e/o classamento)</b> | <b>Aumento della sanzione in percentuale</b>         | <b>SANZIONE</b>    |
|---|--|--------------------|
| 0 - 10 %  | 0  | € <b>516,00</b>    |
| 11 - 20 %   | 400 %  | € <b>2.064,00</b>  |
| 21 - 40 %   | 800 %  | € <b>4.128,00</b>  |
| 41 - 60 %   | 1.200 %  | € <b>6.192,00</b>  |
| 61 - 80 %   | 1.600 %  | € <b>8.256,00</b>  |
| 81 - 100 %  | Sanzione massima prevista<br>D.P.R. 380/2001 e sm.i. | € <b>10.329,00</b> |

**3.04** comma 3: *“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 10.329 euro di cui al comma 2.”-*

Modalità di applicazione della sanzione:

Il dirigente, accertata l'esecuzione di interventi abusivi, su immobili anche non vincolati:

- chiede il parere vincolante del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, tramite la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le provincia di Brescia, Cremona e Mantova, circa la restituzione in pristino o l'irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1;
- il Ministero BB. AA. (la Soprintendenza di cui sopra) ha 60 (sessanta) giorni per esprimere il parere, decorsi i quali se il parere non viene reso il dirigente provvede autonomamente;
- con propria ordinanza, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso;
- con propria ordinanza, applica la sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi con le modalità di cui al comma 1 dell'art. 37, **come evidenziato al punto 3.01** del presente Allegato.

## **Art. 4:**

### **“Art. 24, comma 3<sup>^</sup> e 25 comma 1<sup>^</sup>: del certificato di agibilità”**

#### Modalità di applicazione della sanzione:

**4.01** in base al combinato disposto dell'art. 24, comma 3, e 25 comma 1 del D.P.R. 380/2001, la mancata presentazione, da parte del soggetto che ne è tenuto del certificato di agibilità entro 15 (quindici) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria da 77 a 464 Euro;

**4.02** la suddetta sanzione si applica nella misura di seguito indicata:

- a) € 77,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata entro 60 (sessanta) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
- b) € 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;
- c) € 464,00 oltre il 121° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;

**4.03** ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa, di cui al punto **4.02**, si considera quale data di ultimazione 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;

**4.04** l'applicazione della sanzione di cui agli art. 24, comma 3 e 25 comma 1, non preclude il rilascio del certificato di agibilità e viene comminata 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 dirigente provvede a comunicare a mezzo di raccomandata AR, la sanzione da pagare e le modalità di pagamento;
- trascorsi trenta giorni dal ricevimento della raccomandata, 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.

## Art. 5

### “Interventi soggetti a D.I.A.”: art. 23, comma 7:

**5.01** 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 variazione catastale o 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.

**5.02** Ai fini dell'applicazione della sanzione di cui al punto 5.01, si considera quale data di ultimazione lavori la data finale di efficacia della Denuncia di inizio attività (3 anni dalla presentazione);

**5.03** La dichiarazione di ultimazione lavori corredata dal certificato di conformità dell'opera, oppure nel caso di omessa presentazione della variazione catastale o 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;

#### Modalità di applicazione della sanzione:

**5.04** Il responsabile del procedimento, accertata la mancata ottemperanza al disposto di cui all'art. 23, comma 7, provvede a dare comunicazione di avvio del procedimento a mezzo di raccomandata AR e, ad informare della sanzione che sarà applicata, assegnando quindici giorni per presentare memorie e/o documentazioni;

**5.05** Decorsi i termini di cui al punto **5.02**, il Dirigente adotta ordinanza di irrogazione della sanzione prevista dall'art. 37, comma 5, pari a € 516,00 e le modalità di pagamento della stessa.

## Art. 6

### “Natura delle sanzioni pecuniarie”

**6.01** 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 e s.m.i., 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 e s.m.i.;

**6.02** Alle sanzioni amministrative pecuniarie di cui agli articoli 24 comma 3 e 25 comma 1, che **non**

attengono alla disciplina urbanistico – edilizia in senso stretto (disciplinate dall’art. 4 del presente Regolamento) **si applicano** i principi generali in materia di sanzioni amministrative di cui alla L. 689/24.11.1981 (compresa la prescrizione quinquennale prevista all’art. 28 della L. 689/1981 e s.m.i.).

#### **Art. 7**

#### **“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.

\*~\*~\*~\*~\*