



# **COMUNE DI PELLEZZANO**

**PROVINCIA DI SALERNO**

**Regolamento per l'applicazione delle sanzioni  
amministrative pecuniarie previste in materia edilizia**

**D.P.R. 380/2001**

## **Articolo 1** **Oggetto del Regolamento**

Oggetto del presente regolamento è quello di stabilire dei criteri oggettivi ed univoci, che rispondano a criteri di equità, trasparenza e uniformità di applicazione, per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal D.P.R. 380/2001, ed in particolare quelle previste dagli art. 6 bis comma 5, art. 31 comma 4 bis, art. 33 comma 2, art. 34 comma 2, art. 36, art. 37 commi 1 e 4 e art. 24 comma 3.

## **Articolo 2** **Ambito di applicazione**

Il presente Regolamento disciplina i criteri, le modalità e l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria per l'inottemperanza all'ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi in seguito ad un accertamento di abuso edilizio o in seguito alla presentazione di un'istanza edilizia in sanatoria.

## **Articolo 3** **Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) - Art. 6 bis comma 5 D.P.R. 380/2001**

1. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori (CILA) per gli interventi edilizi con essa realizzabili come disposto dall'art. 6 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001 e dalla tabella "a" del D.Lgs. 222/2016, comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro.

2. Tale sanzione è ridotta a due terzi (euro 333,00) se la comunicazione è effettuata spontaneamente quanto l'intervento è in corso di esecuzione.

## **Articolo 4** **Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità e con variazioni essenziali - Art. 31 comma 4 bis D.P.R. 380/2001**

1. Il comma 4 bis dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001 prevede *"L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, 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"*.

2. Tali sanzioni, in relazione all'entità delle opere abusive realizzate sulle aree e sugli edifici non compresi tra quelle di cui al comma 2 dell'art. 27 del D.P.R. 380/2001, sono così determinate:

a) Opere non quantificabili in termini di volume e superfici € 2.000,00;

b) Interventi di cambio di destinazione d'uso con le seguenti specifiche dimensionali:

fino a 20 mq	€ 4.000,00
oltre 20 mq e fino a 40 mq	€ 6.000,00
oltre 40 mq e fino a 80 mq	€ 8.000,00
oltre 80 mq	€ 16.000,00

c) Opere che hanno comportato solo aumento di superficie (senza aumento volumetrico):

Fino a 20 mq.	€ 3.000,00
Oltre mq. 20	€ 5.000,00

d) Interventi di ristrutturazione edilizia (senza demolizione e successiva ricostruzione) che non abbiano comportato aumento della superficie e/o volumi:

con cambio di destinazione d'uso per superfici fino a mq. 150	€ 7.500,00
Con cambio di destinazione d'uso per superfici oltre i mq. 150	€ 10.000,00

e) Interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e successiva ricostruzione con ampliamenti:

fino a 40 mq	€ 5.000,00
da 40 mq a 100 mq	€ 15.000,00
oltre 100 mq	€ 20.000,00

f) Interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e successiva ricostruzione con ampliamenti:

fino a 20 mq.	€ 10.000,00
oltre mq.20	€ 20.000,00

g) Interventi di nuova costruzione per una volumetria:

fino a 75 me	€ 10.000,00
da 75 me fino a 150 me	€ 15.000,00
oltre 150 me	€ 20.000,00

#### **Articolo 5**

#### **Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità**

#### **- Art. 33 comma 2 D.P.R. 380/2001 -**

Per gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, del D.P.R. 380/2001 eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il Dirigente del Settore Gestione del Territorio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, 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.

Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

**Articolo 6**  
**Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire**  
**- Art. 34 comma 2 D.P.R. 380/2001 -**

Per gli interventi e le opere realizzate in parziale difformità dal permesso di costruire quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

**Articolo 7**  
**Accertamento di conformità - Art. 36 D.P.R. 380/2001 -**

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività art. 23 comma 1 del D.P.R. 380/2001 (Super SCIA), o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
2. Per le opere soggette a permesso di costruire o SCIA ex art. 23 del DPR 380/01 la determinazione delle sanzioni è 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 € 1.000,00.
3. Per le opere soggette a permesso di costruire o SCIA ex art. 23 del DPR 380/01 gratuite la determinazione della sanzione è pari al contributo di costruzione altrimenti dovuto per analoga costruzione a titolo oneroso e comunque non inferiore all'importo minimo di € 1.000,00.
4. Per le opere realizzate in difformità e/o parziale difformità comportanti riduzione di volume e/o superficie l'importo della sanzione non potrà essere inferiore all'importo minimo di € 1.000,00.

**Articolo 8**  
**Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità - Art. 37 commi 1 e 4 D.P.R. 380/2001 -**

1. Ai sensi del comma 1 art. 37 D.P.R. 380/2001 *"la realizzazione di interventi di cui all'art. 22 commi 1 e 2 del D.P.R. 380/2001 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 516,00 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. Sanzione pecuniaria = (VA - VP) x 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.

Il valore venale può essere anche determinato da parte degli Uffici mediante presentazione a firma di tecnico abilitato di computo metrico estimativo utilizzando il prezzario della Regione Campania delle opere realizzate in assenza o in difformità del permesso di costruire.

Il Dirigente, con proprio provvedimento 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.

**2.** Ai sensi del comma 4 art. 37 D.P.R. 380/2001 *"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 Segnalazione certificata di inizio attività qualora gli stessi siano conformi alla disciplina urbanistica - edilizia vigente, sia al momento della loro realizzazione sia al momento della domanda. L'aumento del valore è verificato dall'ufficio comunale competente in relazione ad apposita perizia asseverata prodotta dal richiedente e redatta da tecnico abilitato. La sanzione è determinata secondo la seguente tabella:

Aumento del Valore dell'immobile	Sanzione
0 - 20 %	1.000,00 €
21 % - 25 %	1.290,00 €
36 % - 55 %	2.322,00 €
56 % - 70 %	3.096,00 €
71 % - 85 %	4.128,00 €
86 % - 100 %	5.164,00 €

Il Dirigente stabilisce la sanzione da € 1.000,00 a € 5.164,00 in relazione all'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento (come da tabella) e ingiunge, con proprio provvedimento, all'interessato il pagamento della stessa entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla notifica.

### **Articolo 9**

#### **Agibilità - Art. 24 comma 3 D.P.R. 380/2001 –**

**1.** In base a quanto disposto dall'art. 24 comma 3 la mancata presentazione della segnalazione

certificata di agibilità comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da

euro 77,00 a euro 464,00.

**2.** La suddetta sanzione si applica nella misura di seguito indicata:

a) € 77,00 nel caso in cui la segnalazione certificata di agibilità sia presentata entro 60 (sessanta) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;

b) € 154,00 nel caso in cui la segnalazione certificata di agibilità sia presentata dal 61° al 120° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;

c) € 464,00 nel caso in cui la segnalazione certificata di agibilità sia presentata oltre il 121° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;

**3.** Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa si considera quale data di ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento quella contenuta nella comunicazione di fine lavori o nel certificato di collaudo finale per opere soggette a SCIA.

**4.** Qualora non sia stata presentata nei termini di legge la comunicazione di fine lavori dovrà essere presentata una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà contenente data certa di ultimazione dei lavori.

**Articolo 10**  
**Modalità di applicazione della sanzione**

Le sanzioni pecuniarie di cui ai precedenti articoli sono applicate per ogni unità immobiliare.

**Articolo 11**  
**Rateizzazione delle sanzioni pecuniarie**

È ammessa su espressa istanza del trasgressore la rateizzazione del pagamento della sanzione per importi superiori a €. 2.000,00 (duemila/00) nella misura di quattro rate semestrali. Le rate semestrali non saranno gravate da interessi avendo la rateizzazione funzione di agevolazione. La rateizzazione dovrà essere sempre garantita da fidejussione bancaria o assicurativa, a prima richiesta, con primaria compagnia e con rinuncia ai termini di cui all'art. 1957 cod. civ.

**Articolo 12**  
**Destinazione dei proventi**

I proventi delle sanzioni pecuniarie di cui all'art. 31 comma 4bis previste dal presente regolamento, dovranno essere versate in apposito capitolo del bilancio e sono destinate esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico, ai sensi del comma 4-ter.

**Articolo 13**  
**Emissione delle sanzioni e modalità di pagamento**

Le sanzioni pecuniarie di cui ai precedenti articoli sono quantificate dal Responsabile con specifico provvedimento amministrativo che verrà notificato all'interessato. In caso di mancato pagamento entro il termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dalla notifica, si procederà all'emissione e notifica di un'ordinanza di ingiunzione e, in caso di ulteriore inerzia dell'interessato, si provvederà all'avvio delle procedure finalizzate al recupero coattivo delle somme dovute.

**Articolo 14**  
**Disposizioni finali**

Per eventuali interventi abusivi non ricompresi all'interno della disciplina del presente Regolamento relative sanzioni saranno determinate con provvedimento del Responsabile del Servizio assimilando tali abusi, quando possibile per interpolazione, alle tipologie previste dal presente regolamento con i relativi importi, altrimenti, previa valutazione tecnica a discrezione del Responsabile. Eventuali modifiche agli importi ed ai parametri numerici contenuti nel presente regolamento saranno stabilite con provvedimento deliberativo della Giunta Comunale.

**Articolo 15**  
**Entrata in vigore**

Il presente regolamento entra in vigore ad intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale. Esso è da considerarsi documento dinamico da adeguare in funzione dell'esperienza acquisita ed a seguito della sua pratica applicazione.