



SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

LINEE GUIDA AI FINI DEL CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI AI SENSI DEL DPR 380/01 E L.R.16/16

*art.31 comma 4 bis, art.33 comma 2, 3, 4, art.34 comma 2 - recepito da art.13 comma 3 L.R. n°16/2016 - art.36 comma 2 - recepito
da Art.14 comma 2 L.R. n°16/2016 - art.37 e art.38 comma 1 del d.P.R 6 Giugno 2001, n°380*

PARAMETRI E CRITERI APPLICATIVI

Augusta, Gennaio 2021



INDICE

ART. 1 OGGETTO	pag.3
ART.2 NORMATIVA E AMBITO DI APPLICAZIONE	pag.3
ART.3 SANZIONI PER MANCATA COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI	pag.4
ART.4 SANZIONI RELATIVE AD ACCERTAMENTO DI INOTTEMPERANZA.....	pag.6
ART.5 INTERVENTI ED OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITI IN ASSENZA O IN TOTALE DIFFORMITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O DELLA DIA ALTERNATIVA AL PDC.....	pag.10
ART.6 INTERVENTI ED OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE O DELLA DIA ALTERNATIVA	pag.11
ART. 7 INTERVENTI REALIZZATI IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O IN DIFFORMITÀ DA ESSO O DELLA DIA ALTERNATIVA AL PDC - ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ.....	pag.16
ART. 8 INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DELLA SCIA - ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ.....	pag.17
ART. 9 MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLA SANZIONE PREVISTA DAL COMMA 1 DELL'ART.37.....	pag.18
ART.10 SANZIONI RELATIVE AD ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	pag.19
ART.11 APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE PREVISTE PER OMESSA O RITARDATA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI PER MANCATA PRESENTAZIONE DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ.....	pag.20
ART.12 MANCATA ESPOSIZIONE DEL CARTELLO DI CANTIERE - MANCANZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, DELLA SCIA E DEI SUOI ALLEGATI IN CANTIERE.....	pag.23
ART.13 RATEIZZAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE.....	pag.23
ART.14 SOGGETTO RESPONSABILE - PRESCRIZIONE - RISCOSSIONE COATTIVA DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE.....	pag.24
ART.15 DISPOSIZIONI FINALI.....	pag.25



ART. 1 - OGGETTO

1. Le seguenti "LINEE GUIDA" hanno lo scopo di garantire certezze applicative al complessivo sistema sanzionatorio in materia edilizia, per quanto di competenza comunale secondo le normative nazionali e regionali in materia. Si ispirano ai principi di buon andamento e di trasparenza dell'azione amministrativa, al fine di operare una coerente graduazione delle sanzioni rapportata alla gravità dell'abuso o della violazione regolamentare commessa.
2. Il fine è 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, come recepito in Sicilia dalla L.R. 10 agosto 2016, n°16, che rispondano a criteri di semplicità di applicazione alle varie fattispecie sanzionatorie.

ART. 2 - NORMATIVA E AMBITO DI APPLICAZIONE.

1. Le sanzioni amministrative in edilizia si dividono in due categorie: pecuniarie e non pecuniarie. Le prime trovano la loro applicazione in relazione ad irregolarità edilizie meno gravi e comportano, a carico del trasgressore, una sanzione che si risolve nel pagamento di una somma in danaro. Le sanzioni non pecuniarie si applicano alle irregolarità più gravi e si traducono in provvedimenti quali: la sospensione dei lavori, la demolizione e l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale.
2. Gli interventi edili possono dirsi abusivi quando sono stati realizzati:
 - 2.1 **per mancata comunicazione di inizio lavori di attività di edilizia libera (CIL/CILA - art.3 commi 2 e 3 L.R. n°16/2016);**
 - 2.2 **in assenza, in totale difformità o con variazioni essenziali dal permesso di costruire (art.31 comma 1 T.U. Edilizia);**
 - 2.3 **in assenza o in totale difformità di permesso di costruire o dalla SCIA alternativa al PdC (art.33 comma 1 e 6 bis T.U. Edilizia), nel caso di ristrutturazione edilizia che porti ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comporti modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli (art.10 comma 1 lettera c) d.P.R. n°380/2001);**
 - 2.4 **in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla DIA alternativa al PdC (art.34 del T.U. Edilizia recepito con modifiche dall'art.13 commi 1 e 2 L.R. n°16/2016);**
 - 2.5 **in assenza o in difformità di permesso di costruire o di DIA alternativa al PdC (art.36 d.P.R. n°380/2001 come recepito e modificato dall'art.14 L.R. n°16/2016), se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione dello stesso e sia al momento di presentazione della domanda;**
 - 2.6 **in assenza o in difformità dalla SCIA - accertamento di conformità (art.37 commi 1, 4 e 5 del T.U. Edilizia) nel caso di interventi previsti dall'art.22 commi 1 e 2 d.P.R. n°380/2001 recepito con modifiche dall'art.10 commi 1, 2 e 3 L.R. n°16/2016 (manutenzione straordinaria qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio, di restauro e risanamento conservativo qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio, di ristrutturazione edilizia rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente**



consistenza - rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs n°42/2004 e ss.mm.ii., gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente), varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs n°42/2004 e ss.mm.ii. e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;

2.7 in base a permesso di costruire annullato o in caso di accertamento di inesistenza di presupposti per la formazione di SCIA (art.38 comma 1 T.U. Edilizia).

3. **L'art. 27, comma 1 del d.P.R. n°380/2001**, introducendo una disciplina organica in materia edilizia, ha demandato ai dirigenti degli uffici comunali la competenza ad emettere i provvedimenti sanzionatori.

Gli articoli 31 comma 4 bis, 33 comma 2, 3, 4, 34 comma 2 (recepito da art.13 comma 3 L.R. n°16/2016), 36 comma 2 (recepito da art.14 comma 2 L.R. n°16/2016), 37 e 38 comma 1 del d.P.R. 6 giugno 2001, n°380, che sono stati tutti recepiti in Sicilia dalla L.R. 10 agosto 2016, n°16, trattano la materia delle sanzioni amministrative pecuniarie urbanistiche ed edili.

ART.3-SANZIONI PER MANCATA COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI (CIL/CILA - art. 3 comma 5 L.R. n°16/2016)

1. Per gli interventi di attività edilizia libera previsti dall'art.3 della L.R. n°16/2016, nel caso di conformità alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi, laddove eseguiti in assenza di comunicazione dell'inizio lavori di cui all'art.3 comma 2 L.R. n°16/2016 (CIL), oppure per mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui all'art.3 comma 3 L.R. n°16/2016 (CILA), si applica la sanzione pecuniaria pari a **€1.000,00** ai sensi dell'art. 3 comma 5 della stessa legge.
2. La sanzione è ridotta di due terzi (**€333,35**) se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.
3. **Precisazioni** - L'art.48 della Legge n°47/1985 (abrogato dall'art.136 comma 2 lettera f) del d.P.R. n°380/2001) dava la possibilità di regolarizzare le opere interne, così come definite dall'art.26 della stessa legge, a tutti coloro che avevano realizzato tali interventi prima del 17 marzo 1985. La regolarizzazione prevista dall'art.48 citato doveva avvenire entro il 31/12/1985 mediante una comunicazione raccomandata al Sindaco con allegata una relazione descrittiva delle opere interne realizzate. Il termine per la presentazione di tale comunicazione fu poi, prorogato fino al 30/06/2003 dall'art.2 comma 1 D.L. 20/06/2002, n°122 convertito con modifiche dalla legge 1/08/2002, n°185. Sull'argomento si è pronunciato il Ministero dei Lavori Pubblici al paragrafo 11 della Circolare n°3357/25 del 30/07/1985: *"Quella dell'art.48 può considerarsi una speciale forma di sanatoria, in quanto interventi che in precedenza erano soggetti, quanto meno, ad autorizzazione, possono, pur in mancanza del titolo, essere regolarizzati con la presentazione del documento suddetto. Per tale sanatoria non trova applicazione il termine del 1° ottobre 1983 stabilito dalla legge n.47 del 1985 per l'ultimazione dell'opera: il disposto dell'art.48 riguarda infatti tutte le opere realizzate prima dell'entrata in vigore della legge ovvero in corso alla data del 17 marzo 1985. Il termine entro cui deve essere presentata la relazione è perentorio, nel senso che l'inerzia del proprietario protratta fino al 31 dicembre 1985 lascia le opere nella situazione in cui si trovavano alla data di entrata in vigore della legge: e cioè restano abusive se tali erano al momento della loro realizzazione".*
Il termine ultimo del 30/06/2003 entro cui poter regolarizzare le opere interne realizzate alla data del 17/03/1985 è da intendersi perentorio, pertanto, oggi tali opere sono considerate abusive e possono essere regolarizzate con il procedimento sanzionatorio previsto dall'art. 3 comma 5 L.R. n°16/2016.

Tuttavia bisogna considerare che dal 1942 ad oggi, le norme urbanistico-edilizie hanno subito una



evoluzione, che nel tempo ha modificato le modalità procedurali per la realizzazione degli interventi edilizi:

- l'art. 31 della legge n°1150/1942 (in vigore dal 31/10/1942) ha introdotto per la prima volta a livello nazionale l'obbligo di richiedere la licenza edilizia, per eseguire nuove costruzioni o ampliare quelle esistenti o modificarne aspetto e struttura, entro i limiti dei centri abitati;
- il medesimo art.31, come modificato dalla legge n°765/1967 (entrata in vigore l'1/9/1967) ha esteso l'obbligo di licenza a tutto il territorio comunale per le nuove costruzioni, ampliamenti, modifiche o demolizioni di quelle esistenti; la licenza edilizia fu sostituita in seguito dalla concessione edilizia con la legge n°10/1977 ed in Sicilia dalla L.R. n°71/1978;
- prima della legge n°1150/1942 già vigeva il Regio Decreto n°1265/1934 che all'art.220 stabiliva che *"i progetti per le costruzioni di nuove case, urbane o rurali, quelli per la ricostruzione o la sopraelevazione o per modificazioni, che possono influire sulle condizioni della salubrità delle case esistenti, debbono essere sottoposte al visto del Sindaco"*;

In virtù delle norme sopra citate, molti immobili del patrimonio edilizio di vecchia costruzione risultano, ad oggi, dotati di titoli abilitativi rilasciati dall'Amministrazione comunale e finalizzati ad esercitare il controllo sull'attività edilizia quali:

- a) l'autorizzazione, la licenza e la concessione edilizia, ai sensi della Legge n°1150/42, della Legge n°10/1977, della L.R. n°71/1978 e dei Regolamenti edilizi comunali, con allegato il relativo progetto edilizio che risulta essere depositato presso gli archivi comunali;
- b) l'autorizzazione/licenza di abitabilità ai sensi dell'art.221 del R.D. 27 Luglio 1934 n°1265 (*Testo Unico delle Leggi Sanitarie*), rilasciata a seguito di sopralluogo del tecnico comunale e dell'Ufficiale Sanitario del tempo ed avente come presupposto sia l'attestazione della conformità delle opere realizzate al progetto autorizzato e sia la sussistenza delle condizioni igienico-sanitarie.

Al momento del rilascio dei provvedimenti di abitabilità, dopo la conclusione della fase di edificazione, l'Amministrazione comunale, procedeva, ai sensi del T.U. delle Leggi Sanitarie, a sopralluogo rilasciando la conformità di quanto realizzato al progetto approvato.

Oggi i liberi professionisti, con la nuova modulistica pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Augusta, hanno l'obbligo di effettuare il rilievo degli immobili ai fini della redazione della relazione tecnica asseverata, assistita da moderni strumenti di rilevazione; tali modalità di rilievo spesso rivelano situazioni di fatto non esattamente rispondenti a quelle rappresentate negli elaborati allegati alla licenza edilizia, per modifiche evidentemente concretizzatesi in fase di edificazione degli immobili costruiti negli anni passati, che in genere sono modifiche interne per le quali sono stati rilasciati i titoli edilizi ed anche le certificazioni di abitabilità.

Tali circostanze hanno dato luogo ad un notevole incremento delle comunicazioni di opere interne in sanatoria (oggi CILA art. 3 comma 5 L.R. n°16/2016) su immobili di antica realizzazione e provvisti di licenze di costruzione e certificazioni di conformità rilasciate dall'ufficio tecnico comunale ed oggetto di successivi trasferimenti di proprietà.

Tali fattispecie necessitano di essere valutate tenendo conto dell'evoluzione normativa nonché dei parametri individuati dalla prassi applicativa, che possano portare a ritenere non rilevante ai fini sanzionatori le difformità esistenti; le varianti realizzate in corso di costruzione di edifici provvisti di regolare licenza edilizia e del certificato di abitabilità, che risultano completati al **28/01/1977** (data di entrata in vigore della legge n°10/1977), in virtù del lungo lasso di tempo intercorso, non presentano un interesse concreto, pubblico ed attuale alla rimessa in pristino od all'applicazione della sanzione amministrativa.

L'esistenza del certificato di abitabilità costituisce la conformità al progetto approvato e si presume che all'epoca del rilascio, le difformità, eventualmente, rilevate non furono **ritenute tali da determinare una violazione urbanistico-edilizia da doversi perseguire**.

Si ritiene, di conseguenza, opportuno stabilire quale indirizzo per la gestione delle suddette pratiche, di escludere dai procedimenti sanzionatori le opere interne che siano state realizzate in forza di autorizzazione/licenza di abitabilità e prima del 28/01/1977, quale limite temporale a cui



riferire detta esclusione.

Si procede, ove necessario, al calcolo del contributo di costruzione secondo gli importi stabiliti dalla delibera di Consiglio Comunale.

ART.4-SANZIONI RELATIVE AD ACCERTAMENTO DI INOTTEMPERANZA (art. 31 comma 4/bis d.P.R. n°380/2001)

1. È la categoria di abusi più grave ed è disciplinata dall'articolo 31 del T.U. Edilizia ed avviene quando si realizza un'opera edilizia senza aver ottenuto il permesso di costruire o aver presentato la SCIA/DIA alternativa, ma anche quando gli interventi effettuati sono completamente diversi da quelli approvati, in totale difformità dai titoli rilasciati o con variazioni essenziali.
2. L'art.31 comma 1 del d.P.R. n°380/2001 ha definito quali sono gli interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire: *"Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile."*

Questo si verifica se l'organismo edilizio costruito è:

- 2.1 totalmente diverso per caratteristiche tipologiche architettoniche ed edilizie;
 - 2.2 integralmente diverso per caratteristiche planovolumetriche, e cioè nella forma, nella collocazione e distribuzione dei volumi;
 - 2.3 diverso per caratteristiche di utilizzazione in relazione alla destinazione d'uso derivante dai caratteri fisici dell'organismo edilizio stesso;
 - 2.4 differente perché comportante la costituzione di volumi nuovi ed autonomi.
3. L'art.32 del T.U. Edilizia ha determinato le variazioni essenziali al progetto approvato in presenza di una o più delle seguenti condizioni:
 - 3.1 mutamento di destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal D.M. 2 aprile 1968;
 - 3.2 aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
 - 3.3 modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato, ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
 - 3.4 mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentite;
 - 3.5 violazione della normativa edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.
 4. L'art.32 del T.U. Edilizia è stato recepito in Sicilia con modifiche dall'art.12 della L.R. n°16/2016, e così recita:

"1. Costituiscono variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, il verificarsi di una o più delle seguenti condizioni:

 - a) un mutamento della destinazione d'uso che implichi altra destinazione non consentita dagli strumenti urbanistici con variazione degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n.1444;
 - b) un aumento della cubatura dell'immobile superiore al 20 per cento;
 - c) un aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile superiore al 10 per cento;
 - d) la riduzione dei limiti di distanza dai confini o dai cigli stradali in misura superiore al 10 per cento, rispetto a quelli prescritti;
 - e) il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio, autorizzato su immobili esistenti, rispetto alla classificazione dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, come introdotto dall'articolo 1;
 - f) la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando la stessa non attenga a fatti procedurali.

2. Le variazioni di cui alle lettere b) e c) del comma 1 non possono comunque comportare aumenti nel



numero dei piani e delle unità abitative.

3. Per gli edifici la cui superficie utile calpestabile è superiore a 1.000 metri quadrati, l'aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile non deve superare il limite del 5 per cento.

4. Le variazioni di cui alle lettere b), c) e d) del comma 1 si applicano ai volumi principali e ai corpi accessori e volumi tecnici che sono valutati ai fini del calcolo delle cubature. Le variazioni dei caratteri distributivi delle singole unità abitative e dei complessi produttivi, se non comportano mutamento della destinazione d'uso come definite alla lettera a) del comma 1, non concorrono alla definizione di variazioni essenziali.

5. Qualora le variazioni indicate al comma 1 siano introdotte su immobili sottoposti ai vincoli del D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42, ovvero su immobili ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone SIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, nonché su immobili che insistono in aree sottoposte a vincoli di assetto idrogeologico, sono considerate come totale difformità ai sensi degli articoli 31 e 44 del d.P.R. n.380/2001, come introdotti dall'articolo 1.

Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali. 6. Non costituiscono variazioni essenziali quelle che comportano la realizzazione di manufatti che hanno dimensioni e consistenza inferiori rispetto a quelle assentite, laddove risultino funzionali all'uso per il quale è stato rilasciato il titolo edilizio".

5. L'art.12 della L.R. n°16/2016 non considera variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.
6. Le variazioni essenziali su immobili sottoposti a vincolo storico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché sugli immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso di costruire, ai sensi dell'art.31 del T.U. Edilizia. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.
7. Non bisogna confondere le variazioni essenziali con le varianti, che riguardano la richiesta di una variazione del titolo autorizzativo e sono soggette al rilascio di permesso di costruire in variante, complementare ed accessorio rispetto a quello principale.
8. **L'art.31 comma 4 bis del T.U. Edilizia** dispone l'irrogazione della "**sanzione amministrativa pecuniaria per un importo compreso tra 2.000 e 20.000 euro**" da comminarsi a carico del responsabile dell'abuso che risulti inadempiente decorso il termine perentorio di 90 giorni dall'ingiunzione di demolizione ed alla remissione in pristino dei luoghi. La suddetta sanzione è da intendersi aggiuntiva, ossia la stessa si cumula con le altre misure e sanzioni previste dalle vigenti norme penali ed amministrative.

Con circolare 28 maggio 2015, n°3, pubblicata sulla G.U.R.S. del 19 giugno n°25, l'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente ha affrontato gli ambiti applicativi dell'art. 31 del D.P.R. n°380/2001 in Sicilia ed ha chiarito che per effetto del recepimento dinamico della normativa nazionale da parte del legislatore regionale, si applicano i nuovi commi 4 bis, 4 ter e 4 quater dell'art. 31, con i quali è stato inserito un ulteriore meccanismo di deterrenza rispetto all'inadempimento delle ingiunzioni a demolire.

9. Nell'ambito dell'articolato procedimento sanzionatorio dettato dall'art. 31 del T.U. dell'Edilizia (D.P.R. n. 380 del 2001) in presenza di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, la più recente delle sanzioni introdotte dal legislatore alla fine del 2014 con la legge 11/11/2014, n. 164 (entrata in vigore il successivo 12 novembre) è la sanzione amministrativa pecuniaria prevista dai commi 4-bis, 4-ter e 4-quater dello stesso art. 31 sopra richiamati i quali così testualmente stabiliscono:

«4-bis. 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. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.

«4-ter. I proventi delle sanzioni di cui al comma 4-bis spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.

«4-quater. Ferme restando le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano, le regioni a statuto ordinario possono aumentare l'importo delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal comma 4-bis e stabilire che siano periodicamente reiterabili qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione».

10. **Orientamenti giurisprudenziali** - Trattasi di una sanzione pecuniaria che, come affermato in giurisprudenza (fra molte, T.a.r. Campania, Napoli, sez. VI, 13/7/2017, n. 3763), si aggiunge, non sostituendola, alla sanzione dell'acquisizione gratuita al patrimonio comunale prevista dal precedente comma 3 dello stesso art. 31 in parola. Il carattere sanzionatorio di detta acquisizione è assolutamente pacifico, essendo costantemente affermato in giurisprudenza che «la misura della avocazione alla mano pubblica del manufatto oggetto di intervento abusivo non rappresenta una reazione diretta dell'ordinamento contro l'abusivismo edilizio quanto piuttosto una sanzione conseguente all'inottemperanza dell'ordine demolitorio, in funzione di una maggiore efficacia del sistema sanzionatorio con effetti deterrenti sull'inerzia nell'esecuzione degli ordini di ripristino (ordini che costituiscono il necessario strumento per ristabilire l'ordinato sviluppo del territorio pregiudicato dagli interventi abusivi)» (in termini, ex plurimis, Cons. Stato, sez. VI, 20/10/2016, n. 4400).

La Corte Costituzionale ancora con la pronuncia n. 140 del 5/7/2018 (con la quale ha dichiarato l'incostituzionalità dell'art. 2, comma 2, della L. Reg. Campania n. 19/2017) ha ribadito che l'acquisizione de qua costituisce una sanzione in senso stretto, distinta ed autonoma rispetto alla demolizione, che rappresenta la reazione dell'ordinamento al duplice illecito posto in essere da chi, dapprima esegue un'opera abusiva e, poi, non adempie all'obbligo di demolirla (con ciò rifacendosi espressamente alle proprie precedenti sentenze nn. 345/1991 e 427/1995 e ordinanza n. 82/1991). Con la stessa citata pronuncia del 2018 la Consulta ha anche fatto un cenno alla novella di cui al comma 4-bis dell'art. 31, affermando che «L'inottemperanza all'ordine di demolizione è presidiata anche dalla sanzione pecuniaria prevista dal comma 4-bis dell'art. 31 D.P.R. n. 380 del 2001», confermando appunto che tale sanzione pecuniaria si aggiunge a quella ablativa in caso di inottemperanza all'ingiunzione demolitoria.

11. Tali sanzioni, in relazioni 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. n. 380/2001, sono così determinate:

Tipologia abuso		Importo sanzione
A) Opere non quantificabili in termini di volume e di superfici		€ 2.000,00
B) Interventi pertinenziali:		
B.1)	Fino a 20 mq	€ 2.500,00
B.2)	Oltre 20 mq e fino a 50 mq	€ 3.500,00
B.3)	Oltre 50 mq	€ 4.500,00



C.	<i>Interventi di cambio di destinazione urbanisticamente rilevante</i>	€ 50,00/mq
D	<i>Interventi che hanno comportato aumento di volume del fabbricato</i>	€ 60,00/mc
E	<i>Interventi che hanno comportato aumento di superficie complessiva del fabbricato</i>	€ 90,00/mq
F	<i>Interventi che hanno comportato sia aumento di volume sia aumento di superficie</i>	<i>La somma risultante dall'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti D) - E)</i>
G	<i>Interventi di trasformazione permanente di suolo inedificato</i>	€ 20,00/mq
<i>H) Interventi di ristrutturazione edilizia (senza demolizione e successiva ricostruzione) che non abbiano comportato aumento della superficie e/o volumi ma con cambio di destinazione d'uso</i>		
H.1)	<i>Cambio di destinazione d'uso</i>	€ 50,00/mq
<i>I) Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento</i>		
I.1)	<i>Interventi che hanno comportato aumento di volume del fabbricato</i>	€ 60,00/mc
I.2)	<i>Interventi che hanno comportato aumento di superficie complessiva del fabbricato</i>	€ 90,00/mq
I.3)	<i>Interventi che hanno comportato sia aumento di volume sia aumento di superficie</i>	<i>La somma risultante dall'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti I.1), I.2)</i>

12. In aggiunta alle sanzioni determinate ai sensi del presente atto, è dovuto, ove previsto dalla legge, il pagamento del contributo per il rilascio del permesso di costruire come previsto dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001.
13. Le sanzioni sopra riportate si applicano in tutti i casi di opere abusive realizzate su aree e sugli edifici non compresi tra quelli di cui al comma 2 dell'art. 27 del D.P.R. n. 380/2001, ivi comprese le aree a rischio idrogeologico, ove la sanzione è sempre irrogata nella misura massima, pari ad euro 20.000,00, ai sensi dell'art. 31 co. 4-bis, del D.P.R. n. 380/2001.
14. La quantificazione della sanzione prevista dalla presente tabella non può comunque superare il limite minimo e il limite massimo previsti dall'art. 31, co. 4-bis, del D.P.R. n. 380/2001.

**ART.5-INTERVENTI ED OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITI IN ASSENZA O IN TOTALE DIFFORMITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O DELLA DIA ALTERNATIVA AL PDC
(art. 33 commi 2 -6 d.P.R. n°380/2001)**

1. La vigente disciplina del T.U. Edilizia prevede regimi sanzionatori per gli interventi abusivi di ristrutturazione edilizia pesante, assoggettati a permesso di costruire o a DIA alternativa.
2. Il regime sanzionatorio per tali abusi è costituito dall'art.33 del d.P.R. n°380/2001, che regola gli



interventi di ristrutturazione edilizia in assenza o in totale difformità del permesso di costruire o della DIA alternativa, secondo la definizione data dal comma 1 dell'art.31 del T.U. Edilizia.

3. L'art.33 del T.U. Edilizia ha stabilito che: *"1.Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso. 2.Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio 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, 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. 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."*
4. Il citato art.33 ha fatto una distinzione tra gli interventi effettuati sul patrimonio edilizio vincolato dal Codice dei Beni Culturali e su quello, anche non vincolato, ricadente nella zona omogenea A di cui al D.M. n°1444/1968.
5. L'impossibilità del ripristino dello stato dei luoghi deve essere dichiarata da un apposito accertamento motivato effettuato dal responsabile di procedimento.
Ed è da escludersi il ripristino dello stato dei luoghi allorché gli interventi o le opere di ristrutturazione abbiano comportato solo abusi formali, ossia non producenti violazione della disciplina edilizia sostanziale, ma solo procedurale, nonché quando per la regolarizzazione sostanziale si debba far ricorso ad opere di più rilevante entità rispetto a quelle abusive.
6. Le modalità di determinazione della misura della sanzione sono diverse, secondo che le opere o gli interventi abusivi riguardino edifici ad uso di abitazione o ad uso diverso dalla residenza.
 - 6.1 **Ad uso residenziale-** la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere e va determinata in applicazione dei criteri previsti dalla legge n°392/1978 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT.
 - 6.2 **Ad uso diverso dalla residenza -** la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile determinato dall'Agenzia del Territorio.
7. Il costo della stima del valore venale da parte dell'Agenzia del Territorio è interamente a carico dei privati. In entrambe le ipotesi, sarà il doppio della differenza tra i valori riferiti all'edificio ristrutturato e all'edificio nella situazione anteriore all'esecuzione dei lavori.
8. Il calcolo della sanzione amministrativa prevista dall'art. 33, comma 2, del T.U. Edilizia pone alcuni problemi applicativi ed una questione che interessa le Amministrazioni comunali concerne il metodo di calcolo della sanzione amministrativa in caso di abuso residenziale, nota come fiscalizzazione dell'abuso.
Pertanto, se l'immobile è residenziale, il Comune deve applicare una sanzione amministrativa pari al doppio dell'aumento del valore venale in base ai criteri del costo di produzione determinato ai sensi della Legge n°392/1978, con il metodo di calcolo determinato dagli artt. 14 e 22, ma aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso.
9. **Chiarimenti applicativi** - Nonostante l'art. 14 della Legge n°431/1998 abbia disposto l'abrogazione di queste disposizioni, limitatamente, alle locazioni abitative, il rinvio alla Legge sull'equo canone previsto dall'art.34 deve essere considerato come un rinvio riferito al metodo di calcolo.



La questione si rileva per gli abusi commessi prima e dopo il **31/12/1975**, atteso che l'art. 14 della Legge n°392/1978 ha determinato il costo base a metro quadrato per gli immobili la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1975, mentre l'art. 22 della stessa Legge prevede il costo base per quelli ultimati dopo il 31/12/1975.

Se quest'ultimo è stato perpetrato prima del 31.12.1975, si dovrà applicare il costo di produzione base fisso di cui all'art.14 della Legge n°392/1978; se invece l'abuso è stato commesso dopo il 1975, occorrerà applicare il costo di cui all'art.22, ovvero calcolare il costo base di produzione variabile determinato in considerazione del costo base determinato dal D.M.LL.PP. ed adeguarlo agli indici I.S.T.A.T. sussistenti al momento di commissione dell'abuso o, in mancanza di una data certa di realizzazione dell'abuso, a quelli vigenti al momento di applicazione della sanzione amministrativa.

Ovviamente, in tutte e due le ipotesi, si dovranno poi applicare i coefficienti correttivi del costo base previsti dall'art.15 della Legge n°392/1987, che sono in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

10. Una disciplina più rigorosa è prevista, ai commi 3 e 4 dell'art. 33, per gli interventi di ristrutturazione edilizia abusivi su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n°42/2004 e per quelli su immobili, anche non vincolati, ricadenti nelle zone A di cui al D.M. n°1444/1968.

La norma attribuisce alla Soprintendenza il compito di ordinare al responsabile dell'abuso il ripristino dello stato dei luoghi, indicando i criteri e le modalità cui attenersi per ricostituire l'originario organismo edilizio.

La sanzione pecuniaria in questi casi non è alternativa a quella ripristinatoria, **ma aggiuntiva e varia da €516 a €5.164.**

11. A norma dell'art. 33 commi 1 e 2, la sanzione ripristinatoria e quella pecuniaria, per il caso di interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti senza titolo abilitativo o in totale difformità dallo stesso, su immobili esterni alla zona A e non vincolati, sono alternative e non cumulabili; l'art. 33, comma 3, invece, prevede il cumulo della sanzione ripristinatoria con quella pecuniaria, per il caso di un immobile vincolato e non compreso nella zona A; infine, l'illecito previsto dall'art. 33, comma 4 è ancora più grave poiché riferito ad un immobile che si trova in zona A ed è vincolato.

Va inoltre osservato che l'obbligo, stabilito dal comma 6 dell'art.33, di corrispondere, comunque, il contributo di costruzione ai sensi degli articoli 16 e 19 del T.U. Edilizia recepiti in Sicilia dagli artt.7 e 9 L.R. n°16/2016, è valido solo se la sanzione irrogata è quella pecuniaria, poiché non avrebbe senso cumularlo con la sanzione ripristinatoria finalizzata ad eliminare l'abuso.

ART.6- INTERVENTI ED OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE O DELLA DIA ALTERNATIVA

(art. 34 comma 2 e 6 d.P.R. n°380/2001 come recepito dall'art.13 L.R. n°16/2016)

- 1 L'art.34 del T.U. Edilizia recita: "1. *Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.* 2. *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.* 2-bis. *Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23 comma 1, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di*



inizio attività. 2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali."

- 2 Quando la demolizione degli interventi e le opere realizzate in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla DIA alternativa al PdC 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, (Legge sull'equo canone) della parte dell'opera realizzata in difformità, 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. Anche in questo caso, il costo della stima del valore venale da parte dell'Agenzia del Territorio è interamente a carico dei privati.
- 3 La disposizione normativa consente di mantenere un'opera abusiva, in quanto realizzata in difformità dal permesso di costruire o dalla DIA alternativa, **se la demolizione della parte eseguita in difformità dal titolo compromette la staticità della parte conforme.**
- 4 L'esecuzione di opere e/o interventi in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla DIA alternativa è assoggettata al regime dell'art.34 del d.P.R. n°380/2001, che è applicabile anche nel caso di interventi di ristrutturazione. Il concetto di parziale difformità presuppone che un determinato intervento costruttivo sia realizzato secondo modalità diverse da quelle progettuali, pur nel rispetto della tipologia edilizia adottata. Il comma 2 dell'art.34 citato applica la sanzione pecuniaria alla sola ipotesi dell'impossibilità tecnico-strutturale di demolire le opere abusive senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle parti conformi al titolo abilitativo edilizio.
- 5 L'art.13 della L.R. n°16/2016, che ha recepito l'art.34 del T.U. Edilizia, al comma 2 ha stabilito che sono da considerare opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire, le opere le cui variazioni sono al di sotto dei limiti fissati per le variazioni essenziali di cui alle lettere b), c) e d) del comma 1 dell'articolo 12 della stessa L.R. n°16/2016 e sono:
 - b) **un aumento della cubatura dell'immobile superiore al 20 per cento;**
 - c) **un aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile superiore al 10 per cento;**
 - d) **la riduzione dei limiti di distanza dai confini o dai cigli stradali in misura superiore al 10 per cento, rispetto a quelli prescritti;**
 Le variazioni di cui alle lettere b) e c) del comma 1 non possono comunque comportare aumenti nel numero dei piani e delle unità abitative.
- 6 Non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 3 per cento delle misure progettuali.
- 7 **TABELLA DI CALCOLO**

D.P.R. 380/01 ART. 34 COMMA 2 - (c.d. "FISCALIZZAZIONE")

(calcolo in base alla L. 27 luglio 1978 n. 392 pubblicata sulla G.U. n. 211 del 29 luglio 1978)

(specifiche modalità di calcolo riportate nella D.G.C. del

agg. dic
2020

PE	
SOGGETTO	
UBICAZIONE	

TABELLA 1 Determinazione SUPERFICIE CONVENZIONALE



DESCRIZIONE IMMOBILE	SUPERFICIE REALE	30% PER VANI CON H. INF 1,70	SUPERFICIE DA CONSIDERARE	COEFF.	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Unità superiore a mq. 70 (mq. 71,96 netti)				1,00	0,00
Unità tra mq. 46 e mq. 70 (*)				1,10	0,00
Unità inferiore a mq. 46 (*)				1,20	0,00
Autorimesse singole				0,50	0,00
Posto macchina in comune				0,20	0,00
Balconi, terrazze, cantine e simili (loc. sottot. non abitabili)				0,25	0,00
Superfici scoperte in godimento esclusivo				0,15	0,00
Superfici a verde in condominio (quota millesim.)				0,10	0,00

Totale Superf. Convenzionale: **0,00** mq.

(*) i relativi coefficienti non si applicano se lo stato di conservazione è scadente; in tal caso il coeff. da applicare è 1,00

TABELLA 2 - Determinazione del COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE

(con riferimento all'art. 13 e segg. della L. 27 luglio 1978 n. 392 ed Allegato "A")

COSTO BASE (Euro / mq.) (ex Lire 1.450.000 ultimo dato Ministeriale al 18/12/1998)	TIPOLOGIA (categoria Catastale)	DEMOGRAFIA abitanti	UBICAZIONE zona	LIVELLO piano	VETUSTA' anni	CONSERVAZ. stato	COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE
	(introdurre tipologia catastale e relativo coeff.)	(Comune di Fossano > 10.000 quindi coeff. = 0,90)	(introdurre zona e relativo coeff.)	(introdurre livello piano solo qualora immobile con almeno 3 p.f.t)	(introdurre anni vetustà e relativo coeff)	(introdurre stato di conservazione e relativo coeff.)	
	(es. A2)		(es. 3 - PERIFERA)	(es P. 1°)	(es. 50 anni)	(es. NORMALE)	
							0,00

TABELLA 3 - calcolo EQUO CANONE

SUPERFICIE CONVENZIONALE	COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE	COSTO DI PRODUZIONE
0,00	0,00	0,00

TABELLA 4 - calcolo ADEGUAMENTO ISTAT

COSTO DI PRODUZIONE	AUMENTO ISTAT (da 18/12/1998 a oggi) (aggiornam con indice ISTAT relativo al costo di costruz. fabb. resid.)	COSTO DI PRODUZIONE (ATTUALIZZATO)
0,00	0,00% vd conteggio a parte (1)	0,00

TABELLA 5 - calcolo FISCALIZZAZIONE

APPLICAZIONE ART. 34 DPR 380/01	IMPORTO FISCALIZZAZIONE EX ART. 34 DPR 380/01
x 2 = €	0,00

NOTE

(1) ultima rilevazione ISTAT mese di ++++

Augusta, li



Allegato "A"

TIPOLOGIA

TIPO ABITAZIONI	CATEGORIA CATASTALE	COEFF.
Signorili	A1	2,00
Civili	A2	1,25
Economiche	A3	1,05
Popolari	A4	0,80
Ultrapopolari	A5	0,50
Rurali	A6	0,70
Villini	A7	1,40
Alloggi tipici dei luoghi	A11	0,80

DEMOGRAFIA

ABITANTI COMUNE	COEFF
Superiori a 400.000	1,20
Superiori a 250.000	1,10
Superiori a 100.000	1,05
Superiori a 50.000	0,95
Superiori a 10.000	0,90
Fino a 10.000	0,80

Augusta

(*) UBICAZIONE (*) vedasi planimetria del Comune di Augusta

COMUNI SUPERIORI A 20.000 ABITANTI		COMUNI INFERIORI A 20.000 ABITANTI (Comune di Augusta escluso)	
ZONE	COEFF.	ZONE	COEFF.
Agricole	0,85	Agricole	0,85
Edificate periferiche	1,00 (*)	Centro edificato	1,00 (*)
Fra periferia e centro storico	1,20 (*)	----	---
Zone di pregio	1,20	----	---
Centro Storico	1,30 (*)	Centro Storico	1,10 (*)

(*) la percentuale di degrado per particolari zone designate dai comuni è dello 0,90

(*) VETUSTA (*) anni successivi a quello di costruzione

ANNI	COEFF.	ANNI	COEFF.
da 1 a 5	1,00	31	0,795
6	0,990	32	0,790
7	0,980	33	0,785
8	0,970	34	0,780
9	0,960	35	0,775
10	0,950	36	0,770
11	0,940	37	0,765
12	0,930	38	0,760
13	0,920	39	0,755
14	0,910	40	0,750
15	0,900	41	0,745
16	0,890	42	0,740
17	0,880	43	0,735
18	0,870	44	0,730
19	0,860	45	0,725

LIVELLO DI PIANO

ABITAZIONI SITUATE AL PIANO	COEFF
Seminterrato	0,80
Terreno	0,90
Intermedio e ultimo (*)	1,00
Attico (*)	1,20

(*) per le abitazioni situate al quarto piano o superiori, sprovviste di ascensore, i coeff. sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10

NB.: I coeff. di cui sopra si applicano solamente agli immobili con almeno 3 piani fuori terra



3) Periferia	coeff. 1,00
4) Periferia degradata	coeff. 0,90
5) Zona agricola	coeff. 0,85

Art. 19 - LIVELLO PIANO

(questi coeff si applicano solamente ad immobili con almeno 3 piani fuori terra)

NB Il livello di piano si intende quello del fabbricato oggetto di sanatoria; ad es se l'abuso è al piano interrato di un edificio residenziale ubicato al piano terra si utilizza come coeff quello relativo al piano terra

Art. 20 - VETUSTA'

Si assume come coeff. Quello relativo agli anni successivi a quello di costruzione

NB gli anni si considerano riferiti alla data attuale e NON a lug '78 che è il costo base assunto per il calcolo; questo perché il parametro va raffrontato ad oggi (più è vecchio l'edificio più c'è un maggiore coefficiente)

Art. 21 - CONSERVAZIONE

Si rimanda all'attenta lettura dell'art. 21 della L. 392/78

--- COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE

È il prodotto di tutti i parametri precedenti

Augusta, li

- 8 Tale meccanismo di calcolo è applicabile esclusivamente agli interventi che determinino aumenti di superficie e/o di volume, mentre non risulta applicabile agli interventi che non determinino i suddetti aumenti di superficie e/o di volume. In assenza di una specifica disciplina normativa, si dispone pertanto che nelle fattispecie in cui sia necessario applicare dell'art. 34, comma 2 del D.P.R. 06.06.2001, n° 380, in riferimento ad interventi che non determinino aumenti di superficie e/o volume realizzati in difformità dal permesso di costruire in edifici adibiti ad uso residenziale, venga irrogata una sanzione pecuniaria forfetaria pari a € 1.032. Si ritiene che tale importo forfetario, pari al doppio dell'importo minimo (€ 516) fissato dalla legge per i cosiddetti "abusi minori" (opere realizzate in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività), sia congruo in considerazione del fatto che viene applicato per abusi che hanno una rilevanza maggiore rispetto ai citati "abusi minori", essendo realizzati in difformità dal permesso di costruire.

ART. 7- INTERVENTI REALIZZATI IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE O IN DIFFORMITÀ DA ESSO O DELLA DIA ALTERNATIVA AL PDC - ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ (art.36 d.P.R. n°380/2001 come recepito e modificato dall'art.14 L.R. n°16/2016)

1. L'accertamento di conformità è, oggi, disciplinato dall'art.36 del d.P.R. n°380/2001, come recepito in Sicilia dall'art.14 della L.R. n°16/2016 e rappresenta una norma a regime finalizzata a sanare abusi relativi a interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso.

L'art.36 del T.U. Edilizia pone, però, precise condizioni: **il permesso di costruire può essere conseguito in sanatoria, allorquando, abbia esito positivo la verifica della doppia conformità delle opere oggetto della sanatoria, ossia la verifica di conformità rispetto alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della esecuzione delle opere sia al momento della presentazione della domanda di accertamento in sanatoria.**

In particolare, secondo la Sentenza - Sez. II - T.A.R. Sardegna n°746 dell'1/12/2017, il rilascio di un permesso in **sanatoria con prescrizioni**, con le quali si subordina l'efficacia dell'accertamento alla realizzazione di lavori che consentano di rendere il manufatto conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della domanda o al momento della decisione, contraddice la rigida direttiva normativa poiché la previsione di condizioni o prescrizioni smentisce qualsiasi asserzione circa la doppia conformità dell'opera, dimostrando che tale conformità non sussiste se non attraverso l'esecuzione di modifiche ulteriori e postume.

2. La domanda può essere presentata sia dal soggetto responsabile dell'abuso, sia da colui che ne è proprietario, in quanto il permesso di costruzione è **inerente all'immobile e all'area su cui insiste e non al soggetto.**



3. L'esercizio del potere repressivo di un abuso edilizio costituisce atto dovuto e l'accertata esecuzione di opere abusive non costituisce onere del Comune verificare la sanabilità delle opere in sede di vigilanza sull'attività edilizia.
4. **La domanda deve perentoriamente essere presentata prima che i provvedimenti repressivi dell'abuso contestato divengano definitivi e le sanzioni pendenti rimangono sospese per il termine assegnato per l'esame dell'istanza, in quanto la stessa impedisce che l'amministrazione prima del suo esame si attivi per eliminare un abuso che potrebbe essere sanato.**
5. Ove l'amministrazione non si pronunci entro sessanta giorni, **si forma il silenzio-diniego, che è equiparabile ad un provvedimento negativo espresso.**
6. L'art.14 L.R. n°16/2016, riprendendo l'art.36 ha stabilito che: *"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 7. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso."* Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato, quindi, al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura maggiorata a seconda della gravità dell'abuso, secondo le modalità previste dall'art. 7 della L.R. n°16/2016. Per gli abusi edilizi riconducibili all'articolo 14 della L.R. n°16/2016, la sanzione pecuniaria a titolo di oblazione da applicarsi è quella relativa al contributo di costruzione (contributo di urbanizzazione + costo di costruzione) in misura doppia; nei casi di gratuità, il contributo di costruzione va quantificato lo stesso, con le aliquote vigenti al momento di presentazione della domanda.
7. Nell'ipotesi che l'intervento e le opere realizzate siano in parziale difformità al titolo abilitativo, l'oblazione sarà applicata con riferimento alla parte di opera difforme e sarà necessario effettuare il calcolo del contributo di costruzione con gli importi vigenti al momento di presentazione della domanda.

ART. 8 - INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DELLA SCIA - ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ (art.37 comma 1 e 4 d.PR n°380/2001)

1. Le tipologie di abuso previste dall'art. 37 del T.U. Edilizia sono riconducibili a quattro classificazioni:
 - 1.1 la prima indicata al comma 1, che attiene agli interventi eseguiti in assenza della SCIA o in difformità dalla stessa;
 - 1.2 le altre due riguardano interventi di restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'art.3, comma 1, lettera c), eseguiti in assenza della SCIA e per i quali è stata ordinata la restituzione in pristino; la prima è riportata al comma 2, su immobili comunque vincolati e la seconda è riferita nel comma 3 su immobili non vincolati, ma ricadenti nelle zone omogenee "A" del D.M. n°1444/1968;
 - 1.3 il quarto riguarda l'accertamento della doppia conformità prevista dal comma 4.
2. Il primo comma dell'art.37 del d.P.R. n°380/2001 ha stabilito quanto segue:
 - 2.1 *"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"*. In questa fattispecie, l'accertamento non è finalizzato a conseguire il titolo abilitativo da parte dell'amministrazione, ciò in quanto la SCIA è presentata dall'interessato per sanare l'intervento abusivo. Pertanto, per abusi edilizi riconducibili al comma 1 dell'articolo 37 del T.U. Edilizia la sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile e, comunque, in misura non inferiore a **€516**.
3. Anche se non esplicitato, la determinazione della sanzione avviene previa valutazione da parte del responsabile del procedimento, nell'ipotesi di interventi su immobili sia ad uso residenziale e non, e



previo accertamento della conformità agli strumenti urbanistici ed al regolamento edilizio al momento della presentazione della SCIA.

4. L'esecuzione in assenza o in difformità degli interventi subordinati a SCIA ex art. 22, commi 1 e 2 d.P.R. N°380/2001 e ss.mm.ii., allorché al momento di presentazione della domanda conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia in vigore, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa prevista dall'art. 37 comma 1 del d.P.R. n°380/2001 (Tribunale di Tivoli - Sez. III, sent. n. 41619 del 22-11-2006 (ud. del 22-11-2006), (rv. 235413).

ART. 9 - MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLA SANZIONE PREVISTA DAL COMMA 1 DELL'ART.37 (DOPPIO DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE)

1. La valutazione dell'aumento del valore venale dell'immobile sia desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale e che tale incremento si possa ricavare **dalla perizia giurata a firma di tecnico abilitato allegata alla SCIA in sanatoria, applicando la seguente formula:**

1.1 Sanzione pecuniaria = (VA - VP) x 2

(VA): Valore Attuale riferito alla rendita catastale dell'immobile dopo la realizzazione delle opere abusive, calcolato al momento di presentazione della SCIA in sanatoria.

(VP): Valore Precedente riferito alla rendita catastale dell'immobile prima della realizzazione delle opere abusive.

2. **L'accertamento di conformità** previsto dal comma 1 dell'art.37 è un procedimento amministrativo finalizzato a verificare che un intervento edilizio abusivo, seppur realizzato in assenza del necessario titolo abilitativo, sia stato comunque rispettoso delle norme previste dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi e la conseguenza dell'esito positivo di questo procedimento è **la sanatoria dell'intervento abusivo previo pagamento della sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale come sopra indicato, valutato dal tecnico libero professionista e verificato dal responsabile di procedimento del Comune.**

La conseguenza dell'esito negativo è, invece, il diniego della sanatoria e l'applicazione obbligatoria delle sanzioni repressive.

3. **L'accertamento di doppia conformità** previsto dal comma 4 dell'art.37 così recita: *"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 5164 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".*

4. 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 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:

Aumento del valore dell'immobile determinato dall'Agenzia dell'Entrate (rendita e/o classamento)	Aumento della sanzione in percentuale	Sanzione
0-20%	0	€ 516,00
21%-35%	250%	€ 1.290,00



36%-55%	450%	€ 2.322,00
56%-70%	600%	€ 3.096,00
71%-85%	800%	€ 4.128,00
86%-100%	Sanzione massima prevista dal D.P.R. 380/01	€ 5.164,00

5. 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 proprio provvedimento, all'interessato il pagamento della stessa entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla notifica. Anche in questo caso, il costo della stima del valore venale da parte dell'Agenzia del Territorio è interamente a carico dei privati.
6. Nel caso di accertamento di doppia conformità si procederà, ove necessario, al calcolo del contributo di costruzione secondo le modalità stabilite dalla delibera consiliare vigente.
7. La sanatoria prevista al comma 5 dell'art.37 può definirsi in corso d'opera, poiché è ottenibile allorché la SCIA o la DIA venga effettuata dopo aver dato esecuzione ai lavori.
In questo caso la norma consente di procedere spontaneamente alla denuncia dell'abuso, pur in assenza di un provvedimento emesso dalla pubblica amministrazione, versando a titolo di sanzione pecuniaria solo una somma pari al minimo previsto al comma 4, che è pari a €516.
8. La sanatoria in corso d'opera non è però ammissibile allorché si verificano una o più delle condizioni di improcedibilità stabilite all'art. 23 comma 6 del T.U. Edilizia che così recita: *"Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia."*, in presenza delle quali scattano i provvedimenti sospensivi e informativi ivi previsti.
9. La sanatoria in corso d'opera deve ritenersi applicabile anche nell'ipotesi in cui all'intervento venga data esecuzione dopo l'effettuazione della DIA o della SCIA, ma prima della scadenza dei trenta giorni previsti dall'art. 23, comma 1 del T.U. Edilizia. Restano in ogni caso salvi le verifiche ed i conseguenti adempimenti, qualora sussistano le circostanze di cui all'art. 23, comma 6 del TU.

ART.10 - SANZIONI RELATIVE AD ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

(art. 38 d.PR N°380/2001 e ss.mm.ii)

In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'art.36 d.PR n°380/2001.

Le disposizioni si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 1 del T.U. Edilizia in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo (interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) - interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente



dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti, qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n°443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano- volumetriche).

ART. 11 - APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE PREVISTE PER OMESSA O RITARDATA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI PER MANCATA PRESENTAZIONE DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ (SCA) - (art.23 comma 7 e art.24 comma 3 del d.PR n°380/2001).

1. **Riferimenti normativi** - La prima normativa in materia di abitabilità venne introdotta dalla Legge 17 agosto 1942, n°1150.

In precedenza si riscontravano norme di interesse specifico e limitato, ovvero normative di carattere diverso che si occupavano di abitabilità, come nel caso del R.D. 27 luglio 1934, n°1265, recante il "Testo unico delle leggi sanitarie". In particolare, l'articolo 221, comma 1, nella sua stesura originaria, recitava: "Gli edifici o parti di essi indicati nell'articolo precedente non possono essere abitati senza autorizzazione del podestà, il quale la concede quando, previa ispezione dell'ufficiale sanitario o di un ingegnere a ciò delegato, risulti che la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto approvato, che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità". Il disposto dell'art. 221 T.U. delle leggi sanitarie garantiva sia l'interesse igienico - sanitario e sia quello urbanistico. Infatti, il rilascio dell'abitabilità presupponeva non solo che i muri fossero prosciugati e che non sussistessero altre cause di insalubrità, ma anche che la costruzione fosse stata eseguita in conformità del progetto approvato, pertanto, la previa attestazione richiesta all'ufficiale sanitario ed al tecnico comunale si estendeva anche all'esame dell'intero progetto.

L'abitabilità si presentava, quindi, con valore esclusivamente sanitario ed un cambiamento sostanziale si è avuto con il d.P.R. 22 aprile 1994, n°425, che modificò il profilo dei certificati di abitabilità ed agibilità verificando sia quello edificatorio e sia quello sanitario.

Con l'art. 24 del d.P.R. 6 giugno 2001, n°380, recante il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", si ha una nuova portata del certificato di agibilità: **oggi, gli edifici possono essere utilizzati solo dopo che il proprietario ha presentato la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), che è condizionata all'accertamento della sussistenza di condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, di risparmio energetico, di conformità del manufatto al progetto approvato.**

2. La materia delle sanzioni amministrative pecuniarie urbanistiche, oltre a trovare applicazione nei casi di interventi edilizi abusivi realizzati in assenza, in difformità, con variazioni essenziali ed in parziale difformità ai titoli abilitativi, trova applicazione anche nei seguenti casi:
- **omessa o ritardata presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori, del collaudo finale e della variazione catastale nel caso di avvenuta presentazione di SCIA/DIA Alternativa al PdC (art.23 comma 7 d.P.R. n°380/2001);**
 - **mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) - (art.24 comma 3 d.P.R. n°380/2001).**

A seguito della depenalizzazione intervenuta con l'art. 70 del d.Lgs. 30 dicembre 1999, n°507, la violazione all'obbligo di certificato di agibilità prevede, oggi, la sanzione amministrativa per un importo che va da €77,00 ad €464,00, in capo al proprietario dell'immobile.

3. **Sanzioni amministrative pecuniarie in caso di omessa o ritardata presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori, del collaudo finale e della variazione catastale.**

Il settimo comma dell'art. 23 del TU Edilizia ha stabilito che: "Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico,



con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5" (comma così modificato dall'art.1, comma 558, L. 30/12/2004, n°311, a decorrere dal 1° gennaio 2005 e, successivamente, dall'art.3, comma 1, lettera g), n.3, D.Lgs 25/11/2016, n°222).

L'art.23 del T.U. Edilizia citato, che è stato recepito in Sicilia dalla L.R. n°16/2016, ha determinato la sanzione amministrativa pecuniaria di **€ 516,00**, in caso di omessa o ritardata presentazione della dichiarazione di ultimazione lavori, o del certificato di conformità dell'opera, oppure nel caso di omessa presentazione della variazione catastale o della dichiarazione che le opere non hanno comportato modifiche di classamento, per le **SCIA e le DIA Alternative al PdC**.

3.1 La dichiarazione di ultimazione dei lavori corredata della necessaria documentazione deve essere presentata entro e non oltre la data finale di efficacia della SCIA o della DIA Alternativa al PdC e la relativa sanzione si applica per l'ultimo titolo abilitativo che risulta decaduto, anche nel caso in cui sia stata presentata una nuova pratica per completamento e/o variazione dei lavori.

4. Sanzioni amministrative pecuniarie in caso di mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)

4.1 Le sanzioni previste per l'ipotesi di mancata presentazione della SCA sono intese a impedire l'esistenza di edifici non conformi alla normativa in materia di igiene, sanità, risparmio energetico e di sicurezza, indipendentemente dal loro effettivo utilizzo. Si intende così evitare l'esistenza di strutture che possano rappresentare un generico pericolo per la collettività.

4.2 Il comma 6 dell'art.24 del d.P.R. n°380/2001 ha stabilito che "L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5".

Tuttavia, non costituisce causa esimente dall'applicazione delle sanzioni la dimostrazione che il fabbricato non è stato in realtà utilizzato, in quanto le sanzioni intendono impedire l'effettivo utilizzo del fabbricato prima dell'avvenuto accertamento delle condizioni igieniche e sanitarie che devono essere attestate dal professionista.

4.3 L'art.24 comma 3 del d.PR n°380/2001 ha stabilito che la mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità, entro il termine di giorni 15 dalla data di ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, nei casi di nuove costruzioni, ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali e di interventi sugli fabbricati esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da €77 ad €464.

Ai fini dell'applicazione della sanzione è necessario e sufficiente il semplice decorso di 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento (art. 24, comma 2 T.U. Edilizia).

Con l'entrata in vigore dell'art. 24, comma 3 T.U. Edilizia, ai fini dell'applicazione delle sanzioni amministrative per mancata presentazione della SCA, si considera quale data di ultimazione lavori di finitura dell'intervento quella contenuta nella comunicazione di ultimazione delle opere ed, in assenza, quella del termine di validità di efficacia del titolo abilitativo relativo agli interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

4.4 Si rende necessario, altresì, stabilire i seguenti criteri di applicazione delle sanzioni per mancata SCA:

- la sanzione si applica **per ogni unità immobiliare** interessata dall'intervento, ad eccezione delle



autorimesse pertinenti all'unità principale, se comprese nello stesso intervento;

- la sanzione si applica anche nel caso di mancato completamento della documentazione richiesta dall'Ufficio competente che ha ricevuto la domanda di agibilità o la SCA, nei termini di tempo fissati dalla normativa vigente ed in tal caso si applica la sanzione massima;
- nei casi di controllo a campione delle Segnalazioni Certificate di Agibilità, qualora il richiedente, o chi ha la disponibilità dell'immobile, non consenta il sopralluogo di controllo degli Uffici preposti alla data comunicata, senza una adeguata motivazione, impedendo così il completamento della procedura di controllo prevista dalle leggi vigenti in materia, trova applicazione la sanzione massima di 464 euro;
- **le sanzioni si applicano nella misura di seguito specificata:**

Tipologia abuso		Importo sanzione
A	Presentazione agibilità entro 30 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione previsto dall'art. 24 D.P.R. 380/2001	€ 77,00
B	Presentazione agibilità dal 31° al 60° giorno successivi alla scadenza del termine di presentazione previsto dall'art. 24 D.P.R. 380/2001	€ 155,00
C	Presentazione agibilità oltre il 60° giorno successivo alla scadenza del termine per interventi che interessino immobili con superficie complessiva (anche interrata) fino a mq. 500	€ 310,00
D	Presentazione agibilità oltre il 60° giorno successivo alla scadenza del termine per interventi che interessino immobili con superficie complessiva (anche interrata) superiori a mq. 500	€ 464,00

- le sanzioni si applicano con riferimento all'ultimo titolo abilitativo relativo ad interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, che risulta decaduto e per il quale non è stata mai rilasciata la certificazione di agibilità e/o presentata la SCA; **la presentazione di una nuova pratica per completamento e/o variazione dei lavori realizzati in virtù di titolo abilitativo decaduto non esime dall'applicazione delle sanzioni amministrative;**
- nel caso in cui il provvedimento abilitativo è decaduto ed è stato richiesto il PdC o presentata SCIA/DIA alternativa per la realizzazione della parte di intervento non ultimata, si procederà al ricalcolo del contributo di costruzione e non sarà pagata la sanzione amministrativa pecuniaria per mancata presentazione di SCA; se per il completamento della parte di intervento non ultimata è stata presentata una SCIA che non influisce sulle condizioni di agibilità dell'immobile, sarà applicata la sanzione amministrativa pecuniaria come stabilito dalla tabella di cui sopra, fissando quale data di ultimazione dei lavori quella indicata in un'eventuale comunicazione o quella di scadenza del provvedimento abilitativo decaduto;
- le sanzioni amministrative pecuniarie da **€ 77 ad € 464** previste dall'art. 24, comma 3 T.U. Edilizia in caso di mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità si applicano anche ai seguenti procedimenti:
 - a) condoni edilizi Legge 28 febbraio 1985, n°47, Legge 23/12/1994 n. 724 e Legge 24 novembre 2003, n°326;
 - b) sanatorie edilizie e accertamenti di conformità previsti dall'art.33 comma 2, 3, 4, art.34 comma 2



(recepito da art.13 comma 3 L.R. n°16/2016), 36 comma 2 (recepito da art.14 comma 2 L.R. n°16/2016), art.37 e art.38 comma 1 del d.P.R 6 giugno 2001, n°380, recepiti dalla L.R. n°16/2016.

- La data di ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento (art. 24, comma 2 T.U. Edilizia) coinciderà con quella dei titoli abilitativi in sanatoria, ciò al fine dell'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie.
- Le sanzioni amministrative pecuniarie previste dall'art. 24, comma 3 T.U. Edilizia non si applicano per gli immobili realizzati in data antecedente al 1934 e dopo tale data non hanno subito modifiche che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

ART. 12 - MANCATA ESPOSIZIONE DEL CARTELLO DI CANTIERE - MANCANZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, DELLA SCIA E DEI SUOI ALLEGATI IN CANTIERE

Il cartello di cantiere è da considerarsi a tutti gli effetti alla stregua di un "documento di cantiere" che viene disciplinato dai vigenti regolamenti urbanistico edilizi, pertanto, il contenuto, le dimensioni, la collocazione e l'importo della sanzione amministrativa pecuniaria non sono disciplinati dal T.U. Edilizia, ma sono aspetti che vengono demandati alle leggi regionali o alla normativa comunale.

L'art.27 comma 4 del d.P.R. n°380/2001 così recita: *"Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti"*.

Ai sensi dell'art. 27, comma 4, T.U. Edilizia suindicato, l'esposizione del cartello assolve all'obbligo di rendere edotti i terzi circa i titoli edilizi rilasciati ed i nominativi dei responsabili dell'attività edilizia nel caso in cui durante lo svolgimento delle attività di cantiere derivino danni nei confronti di terzi. Contestualmente si individuano i destinatari dell'obbligo di esposizione in quelli già indicati al comma 1 dell'art. 29 T.U. Edilizia: nel titolare del permesso di costruire, nel committente, nel costruttore e nel direttore dei lavori.

Tale omissione costituisce reato, soltanto, se l'obbligo di esposizione sia prescritto dal regolamento edilizio oppure dal permesso di costruire secondo il contenuto di cui al comma 1 lettera a), art. 44 del T.U. Edilizia: *"Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica: a) l'ammenda fino a 10.329 euro per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire"*;

ART. 13 - RATEIZZAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE

1. La rateizzazione delle sanzioni amministrative pecuniarie può essere accordata con provvedimento espresso, per gli importi ingiunti e le spese.
2. Le rate mensili, in numero da tre a trenta, di importo non inferiore ad Euro 100,00, da versare mensilmente entro l'ultimo giorno del mese di riferimento, possono essere concesse con provvedimento dirigenziale espresso, dietro richiesta scritta e motivata del soggetto tenuto al versamento della sanzione, attestante e comprovante, condizioni di indigenza, condizioni personali o familiari disagiate, difficoltà di ordine economico.
3. La richiesta di rateizzazione è presentata dall'ingiunto entro trenta giorni dalla notifica del provvedimento ingiuntivo, pena la decadenza dall'ammissione al beneficio della dilazione del pagamento.
4. Salvo che sia comprovata l'impossibilità oggettiva di ricorso all'istituto, l'importo rateizzato, qualora superiore ad euro cinquemila (5.000,00), dovrà essere garantito da fidejussione bancaria o assicurativa,



prestata con espressa e formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del C.C. e in deroga all'art.1957 del C.C., dovrà essere valida ed operante fino al completo assolvimento delle obbligazioni garantite, in ogni caso, per la sua estinzione o riduzione dovrà essere condizionata alla espressa dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

5. Le rate non saranno gravate da interessi, avendo la rateizzazione funzione di agevolazione.
6. In ogni momento il debito potrà essere estinto mediante un unico pagamento.
7. In caso di mancato o ritardato pagamento, l'obbligato decadrà dal beneficio e sarà tenuto, entro il termine previsto per il pagamento della rata successiva, ove già scaduto, entro e non oltre 30 giorni dalla formale contestazione, al pagamento del residuo ammontare della sanzione in un'unica soluzione e l'Amministrazione procederà all'escussione della fidejussione prestata per l'intero ammontare della sanzione residua e, in difetto, procederà alla riscossione coattiva delle somme non versate

ART. 14 - SOGGETTO RESPONSABILE - PRESCRIZIONE - RISCOSSIONE COATTIVA DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE

1. La competenza all'irrogazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in materia urbanistica ed edilizia è del dirigente/responsabile del competente ufficio comunale.
2. Per il soggetto responsabile, occorre fare riferimento all'art. 29 del d.P.R. n°380/2001 che fornisce l'elenco dei soggetti ritenuti responsabili dell'abuso edilizio e, come tali, destinatari delle sanzioni amministrative o penali. Rientrano in tale contesto il titolare del permesso di costruire, il committente, il costruttore ed il direttore dei lavori.
3. Le sanzioni amministrative urbanistiche, quindi, sono "sanzioni reali", in quanto attengono al possesso del bene a prescindere dalla circostanza che l'attuale possessore sia stato l'esecutore materiale dell'abuso e possono essere inflitte a persone fisiche, a persone giuridiche ed a enti di fatto; a differenza delle sanzioni penali, che rivestendo carattere sanzionatorio sono personali ed intrasmissibili, le sanzioni amministrative pecuniarie in campo edilizio ripristinano la legalità violata per cui sono, generalmente, trasmissibili nei confronti degli eredi del responsabile e degli aventi causa dello stesso.
4. Le sanzioni in materia edilizia seguono l'oggetto ed a prescindere se sia possibile evincere dagli atti di causa che la data di realizzazione dell'abuso sia anteriore a quella di acquisto, ciò non vale ad escludere la legittimità della sanzione amministrativa irrogata all'attuale proprietario.
Le sanzioni amministrative pecuniarie urbanistiche, pertanto, sulla scorta della finalità di ripristino della legalità, vengono comminate in termini di responsabilità oggettiva ed è indifferente l'individuazione dell'effettivo responsabile ai fini della legittimità della sanzione per un abuso edilizio. Così ha deciso il T.A.R. Campania-Napoli, sez.IV, con sentenza dell'8/03/2007, n°1608, respingendo il ricorso giurisdizionale di un soggetto il quale si era visto applicare una sanzione amministrativa per abuso edilizio con riferimento ad una fattispecie compiutasi sotto la precedente proprietà e nella quale il promotore del ricorso contestava, appunto, la propria legittimazione passiva quale destinatario di una sanzione che non era stata da questo materialmente commessa.
5. Le sanzioni pecuniarie possono essere irrogate in qualunque tempo e non sono soggette a decadenza o prescrizione, senza che il ritardo comporti sanatoria e sono impugnabili, soltanto per motivi di legittimità, con ricorso al TAR, entro 60 giorni ed al Presidente della Regione, entro 120 giorni.
6. All'attività di repressione degli abusi edilizi, collegata alla tutela dell'interesse pubblico all'ordinato sviluppo del territorio, non si applica il termine quinquennale di prescrizione previsto per gli illeciti amministrativi (art. 28 legge 689/1981) e l'abuso edilizio ha carattere permanente.
7. Il termine di decorrenza della prescrizione delle sanzioni pecuniarie per illeciti amministrativi in materia urbanistica, edilizia e paesistica deve ritenersi coincidente con l'atto che fa cessare nel tempo l'illiceità dell'abuso edilizio e cioè quello del provvedimento in sanatoria, che rimuove ogni ragione di incompatibilità dell'opera con gli assetti urbanistici e territoriali.
8. Il responsabile del procedimento, accertato l'importo della sanzione pecuniaria, provvede a darne comunicazione di avvio del procedimento al responsabile o, in sua assenza, agli aventi causa dello stesso. Decorsi, inutilmente, i termini senza che il responsabile abbia provveduto a pagare la sanzione



amministrativa, il Dirigente adotta l'ordinanza di irrogazione della sanzione prevista e le modalità di pagamento della stessa. Il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43 del d.PR n°380/2001 che così recita: *"I contributi, le sanzioni e le spese di cui ai titoli II e IV della parte I del presente testo unico sono accertati e riscossi secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente procedente"*.

9. Rimane impregiudicata l'applicazione delle vigenti sanzioni di carattere penale (art. 650 Codice Penale).

ART. 15 - DISPOSIZIONI FINALI

1. Per quanto non previsto nelle presenti "LINEE GUIDA", si applicano le norme anche regionali disciplinanti la materia.
2. Le formule matematiche, gli importi, i termini, le denominazioni, indicati nel presente atto, si intendono aggiornati automaticamente alle correlate modifiche normative delle norme di riferimento sopravvenute, in particolare e compresa, la misura edittale della sanzione corrispondente all'illecito amministrativo edilizio considerato.
3. I proventi delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'articolo 31, comma 4 ter DPR 380/2001, sono assoggettate a **vincolo di destinazione a copertura delle spese di demolizione, rimessa in pristino delle opere abusive, acquisizione e sistemazione di aree a verde pubblico, i proventi delle sanzioni amministrative previste dall'articolo 24 DPR 380/2001 e dall'articolo 37 DPR 380/2001, a vincolo di destinazione a copertura delle spese di acquisizione e sistemazione di aree a verde pubblico, in ogni caso, secondo le previsioni delle norme vigenti.**
4. Alle sanzioni amministrative pecuniarie che attengono alla disciplina urbanistico-edilizia in senso stretto, di cui agli articoli 23, co. 7, 31, 33, 34, 36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001, come disciplinate dai presenti criteri, stante la costante giurisprudenza, non si applica la prescrizione quinquennale di cui all'art. 28 della L. 689/1981.
5. Per eventuali interventi abusivi non ricompresi all'interno della disciplina delle presenti "LINEE GUIDA" le relative sanzioni saranno determinate con provvedimento del Dirigente/Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio assimilando tali abusi, quando possibile per interpolazione, alle tipologie previste dalle precinte "LINEE GUIDA" con i relativi importi, altrimenti, previa valutazione tecnica a discrezione del Dirigente/Responsabile del Settore - Pianificazione del Territorio.

IL RESPONSABILE DEL V SETTORE

Geom. M. Sulano