



# COMUNE DI TESTICO

PROVINCIA DI SAVONA

Piazza IV Novembre, n. 1 - CAP 17020

Tel 0182/668091 Fax 0182/668003

e-mail [info@comune.testico.sv.it](mailto:info@comune.testico.sv.it)

Pec [testico@legalmail.it](mailto:testico@legalmail.it)

(APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.44 DEL 29/11/2021)

**OGGETTO:** REGOLAMENTO SULLE MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE IN MATERIA EDILIZIA (D.P.R. N. 380/2001) E PAESAGGISTICA (D.LGS. 42/2004).

## **PREMESSA**

Il presente regolamento nasce dalla necessità, con riferimento al d.P.R. n. 380/2001 in materia edilizia e al D.Lgs. n. 42/2004 in materia paesaggistica, di prevedere criteri maggiormente equi ed oggettivi per la determinazione della sanzione applicabile, fatti salvi comunque i poteri discrezionali di competenza del Responsabile sulla determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie, nei casi in cui la legge lasci alla discrezionalità degli Uffici l'effettiva fissazione dell'importo delle stesse, nonché dell'esigenza di disciplinare i relativi procedimenti.

## **CASISTICHE APPLICATIVE**

### **1) SANZIONE PREVISTA DALL'ART. 36 DEL D.P.R. N. 380/2001**

1. Per gli interventi edilizi soggetti al rilascio del Permesso di Costruire di cui all'art. 10, nonché alla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire ex-art. 23 comma 1, eseguiti in assenza o in difformità dai titoli medesimi, l'oblazione da versare è pari al doppio del contributo di costruzione e comunque non inferiore all'importo minimo di € 516,00.

2. Per le opere soggette a Permesso di Costruire gratuito l'oblazione è pari al contributo di costruzione altrimenti dovuto per analoga costruzione a titolo oneroso, e comunque sarà non inferiore all'importo minimo di € 516,00.

### **2) SANZIONE PREVISTA DALL'ART. 37 D.P.R. N. 380/2001**

1. La realizzazione degli interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla S.C.I.A. 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.

2. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a € 5.164,00 e non inferiore a € 516,00, stabilita dal Responsabile del Settore Edilizia Privata, in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia Entrate mediante apposita perizia, le cui spese relative saranno poste a carico del richiedente la sanatoria, con le seguenti modalità:

2.1 per tutti gli interventi rientranti nella disciplina normativa del sopra citato art. 37, comma 4, verrà richiesta all'Agenzia Entrate la valutazione dell'aumento di valore venale dell'immobile, tranne che:

- 2.1.1 per interventi esterni concretantesi in impianti o elementi tecnologici, modifica e/o creazione di bucatore, elementi architettonici ed altri interventi di minima entità;
- 2.1.2 per opere interne strutturali che non abbiano comportato cambio d'uso, frazionamento e incremento di superficie agibile o accessoria, né una generale ridistribuzione funzionale dell'unità immobiliare ma solo un intervento locale (ad esempio apertura di una porta in un muro portante, rifacimento di un solaio, la modifica di una scala) ed altri interventi di minima entità;  
ai quali si applica il minimo di € 516,00, trattandosi di opere che danno luogo ad un aumento di valore venale, verosimilmente contenuto entro € 10.000,00;

2.2 ottenuto il valore di riferimento, la somma da versare sarà determinata, con valore tra € 516,00 ed € 5.164,00, sulla base dei criteri proporzionali schematizzati nella tabella che segue:

Aumento di valore determinato dall'Agenzia Entrate	Percentuale della sanzione	Sanzione
fino a € 10.000,00	/	516,00 €
da € 10.000,01 a € 25.000,00	6,00%	da € 600,00 a € 1.500,00
da € 25.000,01 a € 40.000,00	7,00%	da € 1.750,00 a € 2.800,00
da € 40.000,01 a € 60.000,00	8,00%	da € 3.200,00 a € 4.800,00
oltre 60.000,00	Sanzione massima prevista dal D.P.R. n. 380/2001	5.164,00 €

2.3 è fatta salva la facoltà per il richiedente di versare la sanzione in misura massima, senza ricorrere alla valutazione dell'Agenzia Entrate.

3. Il Responsabile del Settore Edilizia Privata, determinata la sanzione come sopra indicato, in- giunge, con propria ordinanza, al proprietario o al responsabile dell'abuso, il pagamento della stessa entro il termine di 30 giorni dalla notifica.

4. Quando le opere realizzate in assenza di S.C.I.A. consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da € 516,00 a € 10.329,00, con applicazione dei criteri schematizzati nella tabella precedente, raddoppiando le sanzioni e mantenendo la sanzione da € 516,00 solo in assenza di aumento di valore.

5. Qualora gli interventi di cui al comma precedente sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il Responsabile del Settore Edilizia Privata richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della 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. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il Responsabile del Settore Edilizia Privata provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da € 516,00 a € 10.329,00 di cui al comma precedente.

### **3) SANZIONE PREVISTA DALL'ART. 24, C.3, D.P.R. N. 380/2001**

1. In base all'art. 24, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001, la mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 77,00 a € 464,00.

2. La suddetta sanzione si applica nelle misure di seguito indicate:

- a) € 77,00 nel caso in cui la Segnalazione Certificata di Agibilità sia presentata entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori 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 dell'intervento;
- c) € 464,00 oltre il 121° giorno dall'ultimazione dei lavori dell'intervento.

3. Ai fini della sanzione amministrativa di cui al punto precedente, si considera quale data di ultimazione lavori dell'intervento, quella indicata nella comunicazione di ultimazione delle opere, depositata presso gli uffici comunali.

4. L'applicazione della sanzione di cui all'art. 24, comma 3, non preclude la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità e avviene con separato procedimento, come di seguito indicato:

- a) ad avvenuto ricevimento della Segnalazione Certificata di Agibilità, il Responsabile del Procedimento calcola il ritardo e la relativa sanzione da applicare;
- b) il Responsabile del Procedimento provvede a comunicare a mezzo raccomandata o PEC la sanzione prevista e le modalità di pagamento;
- c) trascorsi 30 giorni dal ricevimento della raccomandata o della PEC, qualora l'importo non fosse stato ancora versato, il Responsabile del Procedimento invia un sollecito di pagamento con eventuale nuovo calcolo della sanzione sulla base dell'ulteriore ritardo accumulato (interessi legali);
- d) in ipotesi di mancato pagamento, raggiunto il massimo della sanzione, si procederà al recupero coattivo delle somme dovute;
- e) il pagamento della sanzione pecuniaria conclude il procedimento sanzionatorio.

### **4) SANZIONE PREVISTA DALL'ART. 23, C. 7, D.P.R. N. 380/2001**

1. In caso di omessa o ritardata presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori, corredata dal certificato di conformità dell'opera, oppure nel caso di omessa presentazione della variazione catastale ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifiche di clas- samento, si applica la sanzione amministrativa prevista dall'art. 23 comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, nella misura prevista dall'art. 37, comma 5, pari ad € 516,00.

2. Ai fini dell'applicazione della sanzione di cui al punto precedente, si considera quale data di ultimazione lavori, la data finale di efficacia della S.C.I.A. (tre anni dalla presentazione).

3. La dichiarazione di ultimazione lavori corredata dal certificato di conformità dell'opera, della variazione catastale o della dichiarazione che le opere non hanno comportato modifiche di clas- samento, deve essere presentata entro e non oltre 30 giorni dalla data finale di efficacia.

4. Il Responsabile del Settore Edilizia Privata, accertata la mancata ottemperanza al disposto di cui all'art. 23, comma 7, provvede a dare comunicazione di avvio del procedimento a mezzo raccomandata o PEC e ad informare della sanzione che sarà applicata, assegnando 15 giorni per presentare memorie e/o documentazioni in merito.

5. Decorsi i termini di cui al comma 4 il Responsabile del Settore Edilizia Privata adotta ordinanza di irrogazione della sanzione prevista dall'art. 37 comma 5, pari a € 516,00, e le modalità di pagamento della stessa.

## **5) SANZIONE AMMINISTRATIVA PECUNIARIA PREVISTA DALL'ART. 167, COMMI 4 E 5, DEL D.LGS. N. 42/2004**

1. E' prevista l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria, nei casi di accertamento di compatibilità paesaggistica delle opere eseguite in zone vincolate nei casi di:

- a) interventi realizzati in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) impiego di materiali in difformità all'autorizzazione paesaggistica;
- c) lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001.

2. L'entità di tale sanzione amministrativa pecuniaria deve venire quantificata in una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione, somma da determinarsi mediante perizia di stima.

3. In merito è necessario stabilire criteri oggettivi e metodologia operativa per poter procedere all'applicazione della sanzione pecuniaria di che trattasi, rilevando altresì che al citato art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 non viene prevista una particolare modalità operativa di determinazione della sanzione pecuniaria di che trattasi (al di là della previsione della perizia di stima) e che pertanto rientra nella discrezionalità del Comune stabilire la metodologia per tale determinazione, nel rispetto dei principi di imparzialità e di proporzionalità.

4. La presente disciplina prevede che, una volta ottenuto l'accertamento favorevole di compatibilità paesaggistica da parte della Soprintendenza, il tecnico incaricato dal richiedente elabori una apposita perizia di stima asseverata in tribunale nella quale siano quantificati sia il danno paesaggistico arrecato, sia il profitto conseguito, sulla base dei seguenti criteri:

- a) quale "danno arrecato", si considera la somma che risulterebbe necessaria per la remissione in pristino delle opere eseguite, determinata in base al più recente Prezziario Regionale delle Opere Edili della Liguria;
- b) quale "profitto conseguito", si considera l'incremento del valore dell'immobile oggetto di intervento risultante dalle trasformazioni conseguenti ai lavori eseguiti, calcolato secondo i criteri dell'I.M.U..

5. A corredo della perizia e a comprova della stima relativa al profitto conseguito, il richiedente dovrà produrre l'attestazione di avvenuta variazione della rendita catastale dell'immobile oggetto di intervento, ovvero una dichiarazione asseverata dal tecnico incaricato dalla quale risulti che l'esecuzione dei lavori non ha comportato variazione catastale.

6. Tale perizia di stima sarà quindi verificata dagli Uffici, al fine del pagamento della sanzione dovuta, nell'ambito del procedimento finalizzato al rilascio del titolo in sanatoria per il mantenimento delle opere realizzate.

7. Considerato peraltro che la realizzazione di opere abusive in ambito soggetto a tutela paesaggistica concreta di per sé un'antigiuridicità del comportamento ritenuto meritevole di sanzione, viene fissato un valore minimo di sanzione, pari ad euro 2.000,00 anche nel caso in cui il danno e il profitto non vengano rilevati, nonché nei casi in cui, in base alla citata perizia di stima, l'entità della sanzione applicabile sia comunque inferiore a euro 2.000,00. Viene altresì stabilito un valore massimo della sanzione non superiore ad euro 20.000,00 in ragione della tipologia delle opere per le quali è ammesso l'accertamento di compatibilità paesaggistica come più sopra indicato.

## **6) APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA**

1. Le norme del presente Regolamento si applicano, a decorrere dalla loro approvazione, a tutti i procedimenti futuri e a quelli per i quali non sia stata ancora determinata la relativa sanzione.

Il presente regolamento entra in vigore a seguito della pubblicazione per 15 giorni della deliberazione di approvazione in conformità a quanto stabilito dall'art. 68 del vigente Statuto Comunale.