

**COMUNE DI LAMPORO**  
PROVINCIA DI VERCELLI

**UFFICIO TECNICO URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA**



**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IRROGAZIONE  
DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE IN  
MATERIA EDILIZIA**

APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERA N..... DEL...../...../2010  
in vigore dal...../...../2021

## INDICE

Art. 1 - Oggetto del regolamento .....	2
Art. 2 - Ambito di applicazione .....	2
Art. 3 - Determinazione delle sanzioni per mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) prevista dall'art. 24, comma 3 del D.P.R. 380/2001 .....	2
Art. 4 - Determinazione delle sanzioni per l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire opere abusive, previste dall'art. 31, comma 4bis del D.P.R. 380/2001 .....	2
Art. 5 – Determinazione delle sanzioni per opere in assenza o in difformità dalla SCIA, previste dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 .....	3
Art. 6 – Costi per le stime effettuate dall'Agenzia del Territorio .....	6
Art. 7 –Tipologie di abuso non individuate e altre sanzioni .....	6
Art. 8 – Beni paesaggistici : accertamento di conformità .....	7
Art. 9 - Sanzioni pecuniarie e modalità di pagamento.....	7
Art. 10 – Entrata in vigore, rinvio, disposizioni finali .....	8

## **Art. 1 - Oggetto del regolamento**

Oggetto del presente regolamento è quello di stabilire dei parametri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie, che rispondano a criteri di equità, trasparenza e uniformità di applicazione, previste nelle fattispecie di cui all'art. 2 del presente regolamento.

## **Art. 2 - Ambito di applicazione**

Il presente regolamento disciplina i criteri, le modalità e l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalle seguenti disposizioni normative:

- art. 24, comma 3 del D.P.R. 380/2001 (mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità)
- art. 31, comma 4bis del D.P.R. 380/2001 (inottemperanza all'ingiunzione a demolire opere abusive)
- art. 37 del D.P.R. 380/2001 (opere in assenza/difformità dalla SCIA)

## **Art. 3 - Determinazione delle sanzioni per mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) prevista dall'art. 24, comma 3 del D.P.R. 380/2001**

Nella tabella sotto riportata sono indicati gli importi delle sanzioni calcolati per la mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), in rapporto ai giorni di ritardo di presentazione della stessa rispetto alla scadenza del termine previsto dall'art. 24, comma 2 del D.P.R. 380/2001.

GIORNI DI RITARDO	IMPORTO
Fino a 30	77,00 euro
Da 31 a 60	154,00 euro
Da 61 a 120	232,00 euro
Oltre 120	464,00 euro

Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa, di cui al presente articolo, si considera quale data di ultimazione lavori di finitura dell'intervento quella contenuta nella S.C.A., salvo non sia pervenuta precedentemente separata comunicazione di ultimazione delle opere.

## **Art. 4 - Determinazione delle sanzioni per l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire opere abusive, previste dall'art. 31, comma 4bis del D.P.R. 380/2001**

Nella tabella sotto riportata sono indicati gli importi delle sanzioni per l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire per gli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, stabiliti in relazione alle diverse tipologie di intervento.

TIPOLOGIE DI INTERVENTO	IMPORTO
Interventi che non hanno generato aumento di superficie o volume	2.000,00 euro
Interventi che hanno comportato aumento di superficie	150,00 euro/mq (*)

Interventi che hanno comportato aumento di volume	100,00 euro/mc (1)
Interventi che hanno comportato sia aumento di volume che di superficie	150,00 euro/mq o 100,00 euro/mc (2)
Interventi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui all'art. 27, comma 2 del D.P.R. 380/2001, ivi comprese le aree soggetto a rischio idrogeologico	20.000,00 euro

(1) Si applica la sanzione minima di 2.000,00 euro e massima di 20.000,00 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie.

(2) Si assume il valore maggiore risultante dall'applicazione dei parametri indicati, con l'applicazione della sanzione minima di 2.000,00 euro e massima di 20.000,00 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie.

## **Art. 5 – Determinazione delle sanzioni per opere in assenza o in difformità dalla SCIA, previste dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001**

### **A) DEFINIZIONI**

#### 1. SUPERFICIE CONVENZIONALE

1.1. La superficie convenzionale (SC), pari a quella dell'intera unità immobiliare o, in caso di interventi parziali, pari alla porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione, è determinata in analogia con quanto previsto dall'articolo 13 della Legge n. 392/1978 sull'equo canone, ma valida anche per gli immobili non adibiti a uso abitazione, sommando i seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare interessata dagli abusi;
- b) il 50% della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo;
- f) il 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

1.2. E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a m. 1.70.

1.3. Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

1.4. Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a mq. 70;
- 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra mq. 46 e mq. 70;
- 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

#### 2. COEFFICIENTE DI RETTIFICA

2.1 Il coefficiente di rettifica (CR) della superficie convenzionale sopra indicata è il coefficiente che deve essere applicato al Valore di Mercato Medio tratto dalla banca dati dell'“Osservatorio del Mercato Immobiliare”, con riferimento ai dati dell'ultimo semestre disponibili al momento della determinazione della sanzione, in funzione della tipologia di intervento eseguito.

2.2. Il coefficiente di rettifica (CR) viene graduato in misura decrescente in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore che si assume per definire l'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile in relazione all'abuso effettuato.

2.3 I coefficienti di rettifica sono i seguenti:

- alla nuova edificazione si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 10%;
- alla ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione con fedele ricostruzione degli edifici o nello svuotamento totale del fabbricato, comprensiva di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 20%;
- alla ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione con fedele ricostruzione degli edifici o nello svuotamento totale del fabbricato, in assenza di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 40%;
- alla ristrutturazione edilizia senza intervento sulle strutture portanti o con interventi modesti, comprensiva di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 60%;
- alla ristrutturazione edilizia senza intervento sulle strutture portanti o con interventi modesti, in assenza di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari all'80%;
- al restauro e risanamento conservativo si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 90%;
- alla manutenzione straordinaria si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 95%.

### 3. VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

3.1. Il valore unitario di riferimento (VUR) è il prodotto tra il Valore di Mercato Medio tratto dalla banca dati dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" e il coefficiente di rettifica (CR) come in precedenza definito.

### 4. AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

4.1. L'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, su cui viene calcolata la sanzione, è determinato come differenza tra il valore venale attuale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (VA) e il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (VP), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

4.2. Il valore venale di un immobile, o più propriamente il valore venale in comune commercio, è il valore teorico che lo stesso ha in un mercato di riferimento ideale che, in genere, viene individuato tramite un processo di stima; esso prescinde dal costo di costruzione (o realizzazione) del bene.

4.2 L'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è il prodotto tra il valore unitario di riferimento (VUR) e la superficie convenzionale (SC), così come in precedenza definita.

### **B) Art. 37, comma 2**

Trattasi di realizzazione di interventi di restauro e risanamento conservativo di cui alla lettera c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti.

Nella tabella sotto riportata sono indicati gli importi delle sanzioni, determinati in relazione alla valutazione relativa all'aumento di valore venale dell'immobile derivante dall'intervento abusivo.

AUMENTO VALORE VENALE	IMPORTO
Da 0,00 euro a 5.000,00 euro	516,00 euro
Tra 5.000,00 e 30.000,00	Metodo proporzionale <sup>(3)</sup>
Oltre 30.000,00 euro	10.329,00 euro

<sup>(3)</sup> Si applica la seguente formula:

$$S = 516 + 9.813/25.000 \times (AVV - 5.000)$$

Dove:

*S* = sanzione da applicare

*AVV* = aumento del valore venale

### **C) Art. 37, comma 4**

Trattasi di sanatoria di interventi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda. Nella tabella sotto riportata sono indicati gli importi delle sanzioni, determinati in relazione alla valutazione relativa all'aumento di valore dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, valutato dall'Agenzia del Territorio.

AUMENTO VALORE	IMPORTO
Da 0,00 euro a 5.000,00 euro	516,00 euro
Tra 5.000,00 e 30.000,00	Metodo proporzionale <sup>(4)</sup>
Oltre 30.000,00 euro	5.164,00 euro

<sup>(4)</sup> Si applica la seguente formula:

$$S = 516 + 4.648/25.000 \times (V - 5.000)$$

Dove:

*S* = sanzione da applicare

*V* = aumento del valore (valutato dall'Agenzia del Territorio)

### **D) Opere di limitate entità**

In alternativa al calcolo precedentemente definito (lett. B e C), in presenza di opere di limitate entità e rilevanza (interne ed esterne di prospetto) che non determinano né modifiche della superficie utile lorda né l'incremento del valore venale dell'immobile, si applicano i seguenti criteri per l'applicazione della sanzione di cui all'art. 37 commi 2 e 4 del TUE:

- I. incremento del valore degli immobili: attraverso il computo metrico estimativo delle opere eseguite, redatto sulla base del prezzario della Regione Piemonte vigente;
- II. graduazione della sanzione amministrativa: come indicato nelle sottostanti tabelle:

<b>ART. 37 COMMA 2</b>	
<b>importo da computo metrico estimativo</b>	<b>importo sanzione</b>
fino a € 5.000,00	€ 516,00
da € 5.001,00 a € 10.000,00	€ 2.064,00
da € 10.001,00 a € 15.000,00	€ 4.128,00
da € 15.001,00 ad € 20.000,00	€ 6.192,00
da € 20.001,00 ad € 30.000,00	€ 8.256,00
oltre € 30.001,00	€ 10.328,00
<b>ART. 37 COMMA 4</b>	
<b>importo da computo metrico estimativo</b>	<b>importo sanzione</b>
fino a € 5.000,00	€ 516,00
da € 5.001,00 a € 10.000,00	€ 1.032,00
da € 10.001,00 a € 15.000,00	€ 2.064,00
da € 15.001,00 ad € 20.000,00	€ 3.096,00
da € 20.001,00 ad € 30.000,00	€ 4.128,00
oltre € 30.001,00	€ 5.164,00

III. Nel caso di interventi originariamente onerosi (rectius all'epoca di presentazione della pratica), l'importo della sanzione sarà raddoppiato, fino all'importo massimo di € 5.164,00.

IV. Nel caso di cambi di destinazione d'uso, verranno sommati anche gli oneri di urbanizzazione, fino all'importo massimo previsto per la sanzione di € 5.164,00.

V. La sanzione, di cui al prospetto sopra indicato, dovrà essere applicata, e determinata, per ogni singola unità immobiliare interessata dalla sanatoria e catastalmente individuata: ad es. abitazione, garage, tettoia, etc.

VI. La sanzione massima per gli immobili unifamiliari non potrà in alcun caso superare l'importo di € 5.164,00.

#### **Art. 6 – Costi per le stime effettuate dall'Agenzia del Territorio**

6.1 Ove il D.P.R. 380/01 o il presente regolamento prevedano valutazioni tecnico-estimative a carico dell'Agenzia del Territorio, i costi sostenuti per il rimborso, da parte del Comune, delle spese dovute all'Agenzia stessa, sono posti a carico del soggetto richiedente, a titolo di rimborso spese.

6.2 Gli stessi devono essere versati al Comune prima della sottoscrizione, tra il Comune e l'Agenzia del Territorio, della convezione avente ad oggetto la valutazione delle opere oggetto della stessa.

#### **Art. 7 – Tipologie di abuso non individuate e altre sanzioni**

7.1 Per eventuali interventi edilizi abusivi non ricompresi all'interno della disciplina del presente Regolamento le relative sanzioni e le somme da corrispondere a titolo di sanzione/oblazione saranno determinate, con provvedimento del Responsabile del Settore Urbanistica, assimilando tali abusi, quando possibile per interpolazione, alle tipologie previste dal presente Regolamento con i

relativi importi; altrimenti, previa valutazione tecnica, saranno determinate a discrezione del Responsabile.

7.2 Ulteriori sanzioni sono legate alle seguenti inadempienze:

- a. Ritardo oltre 30 giorni nella comunicazione di inizio o fine lavori € 50,00
- b. Mancata Comunicazione variazioni nominativi Direttore Lavori e/o Esecutore dei lavori € 80,00
- e. Mancanza del cartello di cantiere € 250,00
- f. Cartello di cantiere inesatto o incompleto € 50,00

7.3 In caso di inottemperanza delle prescrizioni apposte sul permesso di costruire o comunicate al titolare di altro atto abilitativo o di SCIA/CILA si applica la sanzione di € 516,00 per ogni singola inosservanza.

7.4 Nel caso in cui l'inosservanza riguardi immobili compresi nel centro storicoo immobili prospettanti il centro storico e sia relativa ad elementi decorativi, a finiture, a coloriture, a materiali ed a qualsiasi altro elemento che possa incidere su elementi tipici della tradizione costruttiva locale, la sanzione di cui al punto precedente viene raddoppiata per ogni singola inosservanza.

7.5 Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli precedenti.

#### **Art. 8 – Beni paesaggistici: accertamento di conformità**

8.1 Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

8.2 Il danno paesistico è determinato tramite perizia "asseverata" predisposta dal tecnico abilitato individuato dal trasgressore, sottoposta al controllo del Responsabile del Settore Edilizia e Urbanistica. In tale perizia "asseverata" saranno dettagliatamente descritti i danni causati dall'intervento abusivo e puntualmente quantificati i costi che il comune dovrebbe sostenere al fine dell'attenuazione o eliminazione del danno ambientale subito.

8.3 Il profitto conseguito coincide con il valore delle opere eseguite, incidenti sul vincolo ed oggetto di accertamento, da calcolare tramite Computo Metrico Estimativo, da redigere a cura del tecnico abilitato, individuato dal trasgressore sulla base del più recente prezzario della Regione Piemonte, debitamente asseverato e sottoposto al controllo del Responsabile del Settore Urbanistica - Edilizia.

8.4 Le somme riscosse sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimesioni in pristino anche per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradati.

8.5 Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli precedenti

#### **Art. 9 – Sanzioni pecuniarie e modalità di pagamento**

9.1 La sanzione amministrativa pecuniaria, di cui ai presenti articoli, verrà irrogata con specifico atto amministrativo del Responsabile del Settore Urbanistica e successivamente notificato all'interessato a mezzo PEC. In caso di mancato pagamento si provvederà all'avvio delle procedure finalizzate al recupero coattivo delle somme dovute.

#### **Art. 10 – Entrata in vigore, rinvio, disposizioni finali**

10.1 Il presente regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno successivo rispetto alla data di efficacia dell'atto deliberativo di approvazione ed adozione del Regolamento stesso.

10.2 Le disposizioni contenute in Regolamenti o Ordinanze comunali, atti normativi comunque contrastanti con il presente, si considerano abrogate a far data dall'entrata in vigore del Regolamento stesso.

10.3 Per quanto non previsto nel presente atto, si applicano le norme anche regionali disciplinanti la materia.

10.4 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.

10.5 Tutti gli importi derivanti dalle operazioni di calcolo contenute nel presente regolamento, si intendono arrotondati, in eccesso (se il terzo decimale sia uguale o superiore a 5) o in difetto (se il terzodecimale sia inferiore o uguale a 4) alla seconda cifra decimale dopo la virgola.

10.6 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.