

COMUNE DI FUMANE

PROVINCIA DI VERONA



REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI EDILIZIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE, PREVISTE IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI DAL D.P.R. n. 380/2001

AREA TECNICA

ing. Davide Donatoni

arch. Marco Bottacini

geom. Alessio Pizzini

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 18/12/2025

SOMMARIO

1. Premessa	3
2. Scopo dei criteri e ambito di applicazione	3
3. Sanzione per mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori - C.I.L.A. (art. 6-bis co.5 D.P.R. n° 380/2001)	3
4. Sanzione per mancato deposito della documentazione finale segnalazione certificata di inizio attività - S.C.I.A. (art. 23 co.7 D.P.R. n° 380/2001)	4
5. Sanzione per mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità – S.C.A. (art. 24 co.3 D.P.R. n° 380/2001)	4
6. Inottemperanza alla ingiunzione a demolire (art. 31 co.4 bis D.P.R. n° 380/2001)	4
7. Sanzione per mancata presentazione di permesso di costruire o in totale difformità in caso di ristrutturazione edilizia (art. 33 co.3 D.P.R. n° 380/2001)	5
8. Sanzione per parziali difformità dal permesso di costruire, non sanabili (art. 34 D.P.R. n° 380/2001)	6
9. Oblazione per mancata presentazione di permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) di cui all'art.23 D.P.R. n° 380/2001 o in totale difformità (art. 36 co.2 D.P.R. n° 380/2001)	6
10. Oblazione per parziale difformità dal permesso di costruire o variazioni essenziali (art. 36-bis co.5 D.P.R. n° 380/2001)	6
11. Oblazione per assenza della segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) o in difformità da essa (art. 36-bis e 37 D.P.R. n° 380/2001)	6
12. Sanzione per assenza della segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) in caso di restauro o risanamento conservativo (art. 37 co.2 D.P.R. n° 380/2001)	10
13. Sanzione per assenza della segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) in caso di restauro o risanamento conservativo in Z.T.O. A - centro storico (art. 37 co.3 D.P.R. n° 380/2001)	10
14. Mancata presentazione di S.C.I.A. di variante in corso d'opera (art. 37 co.5 D.P.R. n° 380/2001)	10
15. Modalità di pagamento	10
16. Rateizzazione delle sanzioni pecuniarie	11
17. Destinazione dei proventi	11
18. Disposizioni finali	11
19. Adeguamento normativo	12
20. Entrata in vigore	12
21. ALLEGATO A	13

1. Premessa

Il Decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e la Legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto ed uso del territorio", costituiscono fonti normative dirette alla vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale finalizzate ad assicurarne la rispondenza alle norme di legge e regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, nonché il relativo sistema sanzionatorio amministrativo in caso di violazione.

In particolare, l'articolo 27 del D.P.R. n.380/2001 rappresenta norma di portata generale sulla vigilanza edilizia e sancisce il principio secondo cui i poteri di vigilanza del competente ufficio comunale sono volti a garantire che l'attività urbanistica ed edilizia avvenga nel rispetto delle norme di legge e di regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive nei titoli edilizi.

Tale disciplina detta dunque il principio generale per cui l'attività edilizia deve in primo luogo svolgersi in modo conforme alle norme e il requisito di conformità alle norme urbanistiche, edilizie e regolamentari è un requisito imprescindibile per ricondurre l'intervento alle tipologie di titolo abilitante individuate dalla legislazione vigente.

Scopo del presente documento è quello di stabilire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative che rispondano a criteri di equità, adeguatezza, proporzionalità rispetto alle diverse fattispecie di abuso, progressività, trasparenza e semplicità di applicazione.

Nel caso in cui venga accertata una pluralità di abusi realizzati, anche in periodi temporali diversi, nella stessa unità immobiliare, sulla base del principio della unitarietà dell'intervento edilizio, si applicherà la sanzione pecuniaria prevista per l'intervento complessivamente considerato.

Nel caso di abusiva realizzazione di opere, anche diversamente qualificabili se singolarmente considerate in un unico edificio in fase di costruzione dello stesso, in esecuzione di un unico progetto, l'intervento sarà considerato unitariamente come eseguito in difformità dal titolo abilitativo con conseguente irrogazione della sanzione prevista per tale fattispecie.

2. Scopo dei criteri e ambito di applicazione

Il presente Regolamento definisce l'entità e la gradualità di applicazione delle sanzioni in relazione alle seguenti fattispecie di abuso e ai corrispondenti articoli del D.P.R. n° 380/2001

- art. 6 bis - mancata comunicazione CILA
- art. 23 co.7 - mancato deposito documentazione finale S.C.I.A. art. 23
- art. 24 co 3 - mancata Segnalazione certificata di agibilità
- art. 31 co 4 bis - Inottemperanza alla ingiunzione a demolire
- art. 33 - Interventi di ristrutturazione edilizia pesante in assenza di titolo o in totale difformità
- art. 34 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, non sanabili
- art. 36 - Accertamento di conformità con assenza di titolo o variazioni essenziali P.d.C. o S.C.I.A. art.23
- art. 36 bis - Accertamento di conformità con parziali difformità
- art. 37 co 1 - interventi in assenza o difformità alla S.C.I.A.
- art. 37 co 2 - Interventi di restauro e risanamento conservativo di immobili vincolati
- art. 37 co 3 - Interventi di restauro e risanamento conservativo di immobili in centro storico
- art. 37 co 5 - S.C.I.A. spontaneamente presentata con intervento in corso

3. Sanzione per mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori - C.I.L.A. (art. 6-bis co.5 D.P.R. n° 380/2001)

La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

La comunicazione presentata per regolarizzare le difformità interessanti più unità, comporta la sanzione pecuniaria per ogni singola unità immobiliare, comprensiva delle proprie pertinenze.

In caso di frazionamento in due o più unità, pur presentando un'unica comunicazione, la sanzione sarà calcolata sul numero di unità finali.

4. Sanzione per mancato deposito della documentazione finale segnalazione certificata di inizio attività - S.C.I.A. (art. 23 co.7 D.P.R. n° 380/2001)

Il comma 7 dell'articolo 23 del D.P.R. n.380/2001 prevede: "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".

L'articolo 37, comma 5, prevede una sanzione di € 516,00.

5. Sanzione per mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità – S.C.A. (art. 24 co.3 D.P.R. n° 380/2001)

In base al combinato disposto dell'articolo 24, commi 2 e 3 del D.P.R. 380/2001, la mancata presentazione, da parte del soggetto che ne è tenuto, della segnalazione certificata per l'agibilità entro 15 (quindici) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 77,00 a € 464,00.

La suddetta sanzione si applica nella misura di seguito indicata e va riferita a ciascuna unità immobiliare, comprensiva di pertinenze:

- a. per gli interventi le cui domande di agibilità per le trasformazioni sono state presentate successivamente all'entrata in vigore del D.P.R. 380/01 (pubblicato G.U. n. 245 del 20/10/2001, S.O. n. 239):

Giorni di ritardo	importi
Fino a 60 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento	€ 77,00
dal 61° al 120° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;	€ 154,00
dal 121° al 180° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento	€ 310,00
dal 181° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento	€ 464,00

- b. per le istanze relative al rilascio dell'agibilità riguardanti interventi i cui lavori sono terminati prima all'entrata in vigore del DPR 380/01: € 464,00

Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa di cui al precedente comma, qualora non sia pervenuta, precedentemente separata, comunicazione di ultimazione delle opere, si considera quale data di ultimazione lavori di finitura dell'intervento quella contenuta nel modello di segnalazione certificata per l'agibilità.

Il mancato versamento della sanzione pecuniaria determina l'inefficacia della segnalazione certificata per l'agibilità.

6. Inottemperanza alla ingiunzione a demolire (art. 31 co.4 bis D.P.R. n° 380/2001)

Il comma 4-bis dell'articolo 31 del D.P.R. n.380/2001 (introdotto dall'articolo17, comma 1, lettera q-bis, Legge n. 164/2014) prevede: "L'autorità competente, constatata l'inottemperanza (all'ingiunzione di rimozione o demolizione dell'opera abusiva), irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra € 2.000 e € 20.000, salva 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'art. 27 (D.P.R. n.380/2001), ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima”.

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:

- a. Opere non quantificabili in termini di volume/superfici: € 2.000,00
- b. Interventi pertinenziali/accessori:
 - fino a 10 mq. € 3.000,00
 - oltre 10 mq. e fino a 25 mq. € 4.000,00
 - oltre 25 mq. € 5.000,00
- c. Interventi che hanno comportato aumento di superficie utile lorda (SL): 150 €/mq.
- d. Interventi che hanno comportato aumento di volume: 100 €/mc.
- e. Interventi che hanno comportato sia aumento di volume che di superficie: il valore maggiore risultante dall'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti c. e d..

In tutti i casi sopra riportati si applica la sanzione minima di € 2.000,00 e massima di € 20.000,00 nell'eventualità di importi inferiori o superiori a tali soglie.

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'articolo 27 del D.P.R. n. 380/2001.

Per opere abusive, realizzate, su aree e sugli edifici compresi tra quelli di cui al comma 2 dell'articolo 27 del D.P.R. n. 380/2001, ivi comprese le aree a rischio idrogeologico censite nel P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico) e Piano di gestione del rischio alluvioni (P.G.R.A.), con rischio basso, elevato e molto elevato è sempre irrogata la sanzione massima pari ad € 20.000,00.

7. Sanzione per mancata presentazione di permesso di costruire o in totale difformità in caso di ristrutturazione edilizia (art. 33 co.3 D.P.R. n° 380/2001)

Il comma 2 dell'articolo 33 del D.P.R. 380/2001 prevede che “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” (A.V.V.) determinato secondo i criteri indicati al successivo articolo 11.

Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del D.LGS. 42/2004 l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da € 516,00 a € 5.164,00.

Nel caso di irrogazione della sanzione pecuniaria, si procede secondo i criteri di cui al comma 2 nonché della seguente graduazione:

Aumento del valore venale dell'immobile	Sanzione
da €. 0,00 a €. 5.000,00	€ 516,00
da €. 5.001,00 a €. 10.000,00	€ 1.000,00
da €. 10.001,00 a €. 20.000,00	€ 1.500,00
da €. 20.001,00 a €. 30.000,00	€ 2.000,00
da €. 30.001,00 a €. 40.000,00	€ 3.000,00
da €. 40.001,00 a €. 50.000,00	€ 4.000,00
oltre a €. 50.000,00	€ 5.164,00

È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19 del DPR 380.2001 e smi.

8. Sanzione per parziali difformità dal permesso di costruire, non sanabili (art. 34 D.P.R. n° 380/2001)

Qualora gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, o dalla S.C.I.A. di cui all'art. 23 co.1, non possano essere sanati e nemmeno demoliti senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al **triplo** 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 **triplo** del valore venale, determinato a cura della Agenzia del Territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

9. Oblazione per mancata presentazione di permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) di cui all'art.23 D.P.R. n° 380/2001 o in totale difformità (art. 36 co.2 D.P.R. n° 380/2001)

Per interventi di cui all'art. 36 co.1 del D.P.R. 380/2001, il comma 2 del medesimo articolo prevede 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 16".

Il contributo di costruzione viene calcolato applicando gli importi vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

10. Oblazione per parziale difformità dal permesso di costruire o variazioni essenziali (art. 36-bis co.5 D.P.R. n° 380/2001)

Qualora ricorrano i presupposti per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32 del D.P.R. 380/2001, il permesso è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento.

Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

11. Oblazione per assenza della segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) o in difformità da essa (art. 36-bis e 37 D.P.R. n° 380/2001)

Il comma 5 lett. b) dell'articolo 36 bis del D.P.R. 380/2001 prevede che la validità della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'Aumento del Valore Venale (A.V.V.) dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a € 1.032 e non superiore a € 10.328 ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37 (tabella graduazione 1), e in misura non inferiore a € 516 e non superiore a € 5.164 ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (tabella graduazione 2).

tabella graduazione 1

Aumento del valore venale dell'immobile	Sanzione
da €. 0,00 a €. 5.000,00	€ 1.032,00

da €. 5.001,00 a €. 10.000,00	€ 2.064,00
da €. 10.001,00 a €. 20.000,00	€ 3.096,00
da €. 20.001,00 a €. 30.000,00	€ 4.128,00
da €. 30.001,00 a €. 40.000,00	€ 6.192,00
da €. 40.001,00 a €. 50.000,00	€ 8.256,00
oltre a €. 50.000,00	€ 10.328,00

tabella graduazione 2

Aumento del valore venale dell'immobile	Sanzione
da €. 0,00 a €. 5.000,00	€ 516,00
da €. 5.001,00 a €. 10.000,00	€ 1.000,00
da €. 10.001,00 a €. 20.000,00	€ 1.500,00
da €. 20.001,00 a €. 30.000,00	€ 2.000,00
da €. 30.001,00 a €. 40.000,00	€ 3.000,00
da €. 40.001,00 a €. 50.000,00	€ 4.000,00
oltre a €. 50.000,00	€ 5.164,00

In alternativa alla valutazione da parte degli uffici dell'Agenzia delle Entrate, per non appesantire il procedimento amministrativo sotteso alla sanatoria edilizia e garantire il rispetto dei tempi, si rende opportuno stabilire una modalità di calcolo dell'aumento del Valore Venale (A.V.V.) dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'abuso edilizio ai fini dell'erogazione della sanzione.

La quantificazione dell'aumento del Valore Venale (A.V.V.) ai fini dell'erogazione della sanzione sarà proposta dal Richiedente nell'ambito del procedimento di sanatoria edilizia, sulla base di una Perizia di Stima Asseverata a firma di tecnico abilitato alla professione e sottoscritta dal soggetto Richiedente, redatta in applicazione dei criteri e modalità di calcolo di cui al presente regolamento.

Nel caso in cui il Servizio competente non trovasse congruo il valore proposto oppure nei casi complessi e/o nei casi in cui sia inapplicabile la modalità di calcolo indicata al paragrafo successivo o, ancora, su istanza del Richiedente, si richiederà la valutazione all'Agenzia delle Entrate, con addebito dei costi di istruttoria a carico del richiedente.

CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO:

L'Aumento di Valore Venale (A.V.V.) 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) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (VP), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

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.

L'Aumento di Valore Venale (A.V.V.) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive viene così determinato come il prodotto del Valore Unitario di Riferimento (VUR) per la Superficie Convenzionale (SC) così come di seguito definita:

$$AVV = VUR \times SC$$

DEFINIZIONI:

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO (VUR)

Il Valore Unitario di Riferimento (VUR) è il prodotto del Valore Medio di Mercato (VMM) tratto dalla "Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" per il coefficiente di rettifica (CR).

$$VUR = VMM \times CR$$

VALORE MEDIO DI MERCATO (VMM)

Il Valore Medio di Mercato dell'immobile si ottiene facendo riferimento ai dati dell'ultimo semestre disponibili al momento della determinazione della sanzione, tratti dalla "Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" che l'Agenzia del Territorio rende disponibili in rete all'indirizzo <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>, distinti in base all'ubicazione dell'immobile sul territorio comunale, alla destinazione d'uso, allo stato di conservazione ed alla tipologia edilizia.

COEFFICIENTE DI RETTIFICA (CR)

Il Coefficiente di Rettifica (CR) è il coefficiente che deve essere applicato al Valore Medio di Mercato tratto dalla "Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", in funzione della tipologia di intervento eseguito.

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 (A.V.V.) dell'immobile in relazione all'abuso effettuato.

I coefficienti di rettifica sono i seguenti:

- a) alla Nuova Edificazione si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 10%;
- b) alla Ristrutturazione Edilizia consistente nella demolizione con fedele ricostruzione degli edifici (intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica) si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 40%;
- c) alla Ristrutturazione Edilizia consistente nella demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, con loro ricostruzione nella stessa quantità, o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 60%;
- d) alla Ristrutturazione Edilizia consistente nelle addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari all'80%;
- e) al Restauro e Risanamento Conservativo si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 90%;
- f) alla Manutenzione Straordinaria si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 95%.

SUPERFICIE CONVENZIONALE (SC)

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

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare interessata dagli abusi;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;

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

È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70.

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).

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

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46

Per una migliore comprensione delle procedure si veda il prospetto di calcolo allegato al presente documento.

Quando non diversamente stabilito e quando non è possibile determinare l'Aumento di Valore Venale con la metodologia riportata precedentemente l'incremento di valore degli immobili si determina secondo le seguenti modalità:

- **modalità a)** per opere non quantificabili in termini di superficie utile lorda, attraverso il computo metrico estimativo delle opere eseguite redatto sulla base del prezziario della Regione Veneto vigente all'epoca dell'accertamento dell'abuso quale differenza tra le opere previste a progetto e quelle abusivamente realizzate;
- **modalità b)** con stima a cura dell'Agenzia del Territorio nei casi di abuso riferito a destinazione diversa dal residenziale;
- **modalità c)** come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (VA), riferito alla data di accertamento dell'abuso, ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (VP). Il calcolo tiene conto di parametri analoghi con quanto previsto dall'articolo 13 della Legge 392/1978 sull'equo canone.

Esempi di interventi soggetti a sanzione minima

Allo scopo di semplificare la valutazione degli importi e a titolo esemplificativo si riporta un elenco di interventi soggetti alla sanzione minima di € 1.032 (€ 516 in caso di doppia conformità):

- a) modifica/diversa posizione della terrazza/poggiolo esistente senza incremento della superficie o incremento nei limiti delle tolleranze dell'art.34-bis del D.P.R. 380/2001;
- b) modifica alle forometrie dell'immobile, traslazione, chiusura, apertura, quando non comportino cambio di destinazione d'uso dei locali;
- c) modifica alla sagoma della copertura quando non comporti cambio di destinazione d'uso dei locali sottostanti;
- d) opere esterne, vialetti, scivoli, muretti, scalette, che non rientrano nelle opere consentite all'art. 6 del DPR 380/01;
- e) realizzazione recinzione (esclusi accessi carrai/pedonali per i quali è prevista una valutazione specifica);
- f) demolizioni di manufatti legittimi o porzioni di essi, in assenza di vincoli di intervento;
- g) traslazione fabbricato (lieve e non oltre il 50% della superficie coperta autorizzata) non in contrasto con le distanze da confine, fabbricati, strade, ecc.;
- h) riduzione di sagoma per mancata realizzazione di porzioni di edificio;
- i) demolizione e ricostruzione di scala interna;
- j) modifiche al distributivo interno con realizzazione di nuovi servizi igienici;
- k) modifica distributiva degli spazi condominiali (es. diversa posizione dell'ascensore);
- l) modifica distributiva delle cantine/garage/spazi di manovra al piano interrato senza aumento di superficie e senza cambi di destinazione d'uso;

m) modifica dell'altezza interna del solaio all'interno della sagoma dell'edificio che non comporti o consenta il cambio d'uso /utilizzo dei locali;

Tale importo minimo è riferito a ciascuna tipologia, pertanto diverse difformità comporteranno un valore cumulativo fino ad un importo massimo di € 10.328. (€ 5.160 in caso di doppia conformità).

12. Sanzione per assenza della segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) in caso di restauro o risanamento conservativo (art. 37 co.2 D.P.R. n° 380/2001)

Il comma 2 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo (Parco Naturale Regionale della Lessinia), 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 € 10.328,00.

Per abusi edilizi riconducibili al comma 2 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001, la sanzione pecuniaria deve essere calcolata facendo riferimento all'aumento del valore venale (A.V.V.) dell'immobile di cui al precedente articolo 11 con la seguente formula:

Importo sanzione = (A.V.V. — 5.000,00) x (10.328,00 — 516,00) / (50.000,00 — 5.000,00) + 516,00.

13. Sanzione per assenza della segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) in caso di restauro o risanamento conservativo in Z.T.O. A - centro storico (art. 37 co.3 D.P.R. n° 380/2001)

Il comma 3 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968 (Centro Storici del P.R.G. del Comune di Fumane), il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1 dell'art.37.

Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente.

Pertanto, per abusi edilizi riconducibili al comma 3 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001, qualora la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio non esprima il parere di competenza nei termini previsti per legge, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di ordina la restituzione in pristino o irroga la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile di cui al precedente articolo 11 e comunque in misura non inferiore a € 1.032,00.

14. Mancata presentazione di S.C.I.A. di variante in corso d'opera (art. 37 co.5 D.P.R. n° 380/2001)

Il comma 5 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che, fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di € 516,00.

15. Modalità di pagamento

In caso di mancata adesione e regolarizzazione spontanea del pagamento della sanzione entro il termine di 90 giorni decorrenti dalla notifica, si procederà all'emissione e notifica di una Ordinanza di ingiunzione e in caso di ulteriore inerzia dell'interessato, si provvederà all'avvio delle procedure finalizzate al recupero coattivo delle somme dovute.

Alle sanzioni amministrative pecuniarie che attengono alla disciplina urbanistico-edilizia in senso stretto, di cui agli articoli 23 co. 7, 36, 36 bis e 37 del D.P.R. 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.

Alle sanzioni amministrative pecuniarie di cui agli articoli 24 co. 3, che non attengono alla disciplina urbanistico – edilizia in senso stretto, si applicano i principi generali in materia di sanzioni amministrative di cui alla L. 689/1981 (compresa la prescrizione quinquennale prevista all'art. 28).

La sanzione amministrativa pecuniaria, di cui ai presenti articoli, sarà irrogata con specifico atto amministrativo del Responsabile del Settore competente a cui fanno riferimento i relativi procedimenti e successivamente notificato all'interessato.

16. Rateizzazione delle sanzioni pecuniarie

Le sanzioni pecuniarie in materia di abusi edilizi possono, previa motivata richiesta e con idoneo provvedimento di Giunta Comunale, essere rateizzate, secondo la seguente modalità:

- a) per importi da € 2.000,00 a € 5.000,00 in 4 rate da corrispondere entro un anno all'emissione e la prima rata dovrà riguardare il 25% dell'importo della sanzione ed essere versata prima del rilascio del provvedimento conclusivo;
- b) per importi superiori a €. 5.000,00 in 4 rate da corrispondere entro due anni dall'emissione e la prima rata dovrà riguardare il 40% dell'importo della sanzione ed essere versata prima del rilascio del provvedimento conclusivo.

Nel caso di sanzioni pecuniarie ex art. 33 comma 2 e art. 34 comma 2 la fiscalizzazione dell'abuso prende efficacia esclusivamente all'atto del pagamento dell'intero importo.

Le somme oggetto di rateizzazione dovranno essere garantite da idonea polizza fideiussoria, bancaria o assicurativa, rilasciata da primaria compagnia assicurativa, con esclusione di garanzie emesse da agenzie finanziarie. Dovrà essere indicato in sede di richiesta di rateizzazione del credito il soggetto che presterà garanzia fideiussoria.

Nel caso di mancato o ritardato pagamento anche di una sola rata dell'importo, si provvederà alla riscossione coattiva del credito complessivo ai sensi dell'art 43 del DPR 380/01.

17. Destinazione dei proventi

La legge n. 232/2016 art.1 comma 460 così come modificato dall'art. 1-bis legge n. 172 del 2017 prevede che a decorrere dal 1° gennaio 2018, i proventi dei titoli abilitativi edilizi e delle sanzioni previste dal testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sono destinati esclusivamente e senza vincoli temporali alla realizzazione e alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici e nelle periferie degradate, a interventi di riuso e di rigenerazione, a interventi di demolizione di costruzioni abusive, all'acquisizione e alla realizzazione di aree verdi destinate a uso pubblico, a interventi di tutela e riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio, anche ai fini della prevenzione e della mitigazione del rischio idrogeologico e sismico e della tutela e riqualificazione del patrimonio rurale pubblico, nonché a interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura nell'ambito urbano e a spese di progettazione per opere pubbliche.

18. Disposizioni finali

In caso di sanatoria presentata con un'unica comunicazione di abusi edilizi riguardanti più unità immobiliari dello stesso fabbricato la sanzione pecuniaria è dovuta per ogni singola unità, comprensiva delle proprie pertinenze.

In caso di frazionamento in due o più unità, pur presentando un'unica comunicazione, la sanzione sarà calcolata sul numero di unità finali.

In caso di applicazione della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione, ai sensi dell'art 33 del DPR 380/01, è sempre dovuto il contributo di costruzione.

L'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio, al fine della individuazione del regime sanzionatorio applicabile, è effettuato di norma mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà sottoscritto dal responsabile dell'abuso o dal proprietario reso ai sensi dell'art 47 del DPR 445/2000

opportunamente corredato da documentazione probatoria, in subordine e laddove possibile, potrà essere accertata attraverso verbali di violazione urbanistico edilizia redatti da personale del Servizio edilizia privata, dalla Polizia Locale, ovvero mediante documentazione agli atti del degli uffici comunali.

L'impossibilità al ripristino dello stato dei luoghi, dovrà essere documentata e certificata da un tecnico abilitato mediante la presentazione di una perizia statica asseverata. Tale possibilità è ammessa esclusivamente qualora il ripristino non possa avvenire senza arrecare pregiudizio alla parte eseguita in conformità.

Nel caso in cui venga accertata una pluralità di abusi realizzati, anche in periodi temporali diversi, nella stessa unità immobiliare, sulla base del principio della unitarietà dell'intervento edilizio, si applicherà – qualora gli interventi realizzati siano sanabili - la sanzione prevista per l'intervento complessivamente considerato.

19. Adeguamento normativo

Le procedure per la determinazione delle sanzioni pecuniarie, si intendono automaticamente adeguate a tutte le modificazioni che fossero richieste dall'entrata in vigore di nuove norme o disposizioni di leggi in materia;

20. Entrata in vigore

Il presente regolamento entrerà in vigore il 15° giorno successivo alla pubblicazione all'Albo pretorio Comunale della Delibera di Consiglio Comunale di Fumane.

Calcolo dell'Aumento del Valore Venale (A.V.V.) previsto dai criteri per l'irrogazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in materia edilizia e delle sanzioni previste dall'art. 36-bis del DPR 380/01

Per la valutazione del Valore di Mercato Medio (VMM) cliccare sul collegamento sottostante

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

PRATICA EDILIZIA:

DITTA:

UBICAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE MEDIO DI MERCATO (VMM) DALLA BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Ultimo semestre di riferimento

Zona

destinazione

tipologia edilizia

stato conservativo

Calcolo del Valore di Mercato Medio (VMM)

minimo		massimo		media	
--------	--	---------	--	-------	--

COEFFICIENTE DI RETIFICA (CR)

	Percentuale abbattimento	Valore CR
Nuova costruzione	10%	90%
Ristrutturazione edilizia (nota1)	40%	60%
Ristrutturazione edilizia (nota2)	60%	40%
Cambio di destinazione d'uso (nota 3)	70%	30%
Ristrutturazione edilizia (nota 4)	80%	20%
Rest. e risan. Conservativo	90%	10%
Manutenzione straordinaria	95%	5%

Nota 1 ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal regolamento edilizio, anche in area di sedime diversa purché rientrante nella stessa particella, con la medesima volumetria anche con sagoma coperta diversa, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica

Nota 2 ristrutturazione Edilizia consistente nella demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, con loro ricostruzione nella stessa quantità, o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza

Nota 3 cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari o parte di essa con o senza opere

Nota 4 ristrutturazione Edilizia consistente nelle addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi (ampliamenti dell'unità immobiliare), ivi comprese le pertinenze

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE (SC)

come da art. 13 della L.392/78 - equo canone

DESCRIZIONE IMMOBILE	SUPERFICIE NETTA	30% DEI VANI CON H. INF. 1,70	SUPERFICIE DA CONSIDERARE	Coef.	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Unità superiore a mq. 70	0,00		0,00	1,00	0,00
Unità tra mq. 46 e mq. 70	0,00	0,00	0,00	1,10	0,00
Unità inferiore a mq. 46	0,00	0,00	0,00	1,20	0,00
Autorimesse singole	0,00	0,00	0,00	0,50	0,00
Posto macchina in comune	0,00	0,00	0,00	0,20	0,00
Balconi, terrazze, cantine e simili (loc. sottot. non abitabili)	0,00	0,00	0,00	0,25	0,00
Superfici scoperte in godimento esclusivo	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00
Superfici a verde in condominio (quota millesim.)	0,00	0,00	0,00	0,10	0,00
Totale Superf. Convenzionale: mq.					0,00

DETERMINAZIONE DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE (AVV)

$$AVV = VUR \times SC = VMM \times CR \times SC$$

VMM	X CR	X SC	= A.V.V.
0,00 €	0%	0,00	- €