



COMUNE DI FOSSOMBRONE

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

CORSO GARIBOLDI N. 8 - TEL. 0721/7231

PEC: comune.fossombrone@emarche.it

REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE PREVISTE IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI DAL D.P.R. N. 380/2001, COSÌ COME MODIFICATO E INTEGRATO DALLA L. 105/2024 (DECRETO SALVA CASA).

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del

INDICE:

- Art. 1 - Oggetto
- Art. 2 - Ambito di applicazione
- Art. 3 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 23 comma 7 del DPR 380/01 (Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire - SCIA)
- Art. 4 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 24 comma 3 del DPR 380/01 (Segnalazione certificata di agibilità - SCA)
- Art. 5 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 31 comma 4 bis del DPR 380/01 (In ottemperanza alla ingiunzione a demolire/ripristinare le condizioni originarie) e loro graduazione
- Art. 6 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 33 del DPR 380/01 (Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità).
- Art. 7 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 34 del DPR 380/01 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire).
- Art. 8 - Determinazione delle oblazioni di cui all'art. 34-ter del DPR 380/01 (Interventi riconducibili a varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della L.n.10/77, e non riconducibili ai casi di cui all'art.34-bis).
- Art. 9 - Determinazione delle oblazioni di cui all'art. 36 del DPR 380/01 (Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità).
- Art. 10 - Determinazione delle oblazioni di cui all'art. 36-bis c.5 lettera a) del DPR 380/01 (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali).

- Art. 11 - Determinazione delle oblazioni di cui all'art. 36-bis c.5 lettera b) del DPR 380/01 (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali).
- Art. 12 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37, c.1, del DPR 380/01 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività).
- Art. 13 - Determinazione della sanzione di cui all'art. 37, c.5, del DPR 380/01 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività).
- Art. 14 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 6-bis, c.5, del DPR 380/01 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla comunicazione inizio lavori asseverata).
- Art. 15 - Disposizioni comuni in merito alla determinazione delle sanzioni e oblazioni.
- Art. 16 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 167 del DLgs 42/2004 (Accertamento della compatibilità paesaggistica).
- Art. 17 - Destinazione proventi.
- Art. 18 - Adeguamento normativo.
- Art. 19 - Entrata in vigore.

ALLEGATO 1- Determinazione della sanzione ai sensi dell'art. 33 – 2° comma – del D.P.R. 380/01 con i criteri di cui alla Legge 27/07/1978, n. 392

ALLEGATO 2- Determinazione della sanzione ai sensi dell'art. 34 – 2° comma – del D.P.R. 380/01 con i criteri di cui alla Legge 27/07/1978, n. 392

Art.1 - Oggetto

Il presente Regolamento definisce 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. n.380/2001 per abusi edilizi, o infrazioni procedurali.

Art. 2 - Ambito di applicazione

- I presenti criteri si applicano alle ipotesi previste dagli articoli 23 comma 7, 24 comma 3, 31 comma 4-bis nonché alle ipotesi contemplate dagli articoli 33, 34, 34-ter, 36, 36-bis, 37 e 6-bis, per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.
- Per gli interventi edilizi abusivi non inclusi nei presenti criteri, le relative sanzioni e le somme da corrispondere a titolo di oblazione saranno determinate, con provvedimento del Dirigente, su proposta del Responsabile del Procedimento, a cui compete la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale assimilando tali interventi edilizi abusivi - laddove possibile per analogia alle tipologie previste dalla presente disciplina uniformando i relativi importi.

Art. 3 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 23 comma 7 del DPR 380/01 (Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire - SCIA)

1. In caso di omessa presentazione della dichiarazione di ultimazione lavori corredata dal certificato di collaudo finale dell'opera, ovvero nel caso di omessa consegna della ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale o della dichiarazione che le opere non hanno comportato modifiche di classamento, si applica la sanzione pecunaria nella misura prevista dall'art. 37, comma 5 del DPR 380/01, pari a **€ 516,00** (cinquecentosedici/00).
2. Ai fini dell'applicazione della sanzione di cui al punto 1, si considera quale data di ultimazione lavori la data finale di efficacia della Segnalazione di inizio attività (3 anni dalla data di inizio dei lavori).
3. La dichiarazione di ultimazione lavori e di conformità dell'opera, la ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale o la dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifiche di classamento deve essere presentata entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla data finale di efficacia come definita al comma precedente.
4. Il responsabile del procedimento, accertata la mancata ottemperanza al disposto di cui all'art. 23, comma 7, provvede a dare comunicazione dell'avvio del procedimento sanzionatorio assegnando il termine di 15 giorni per l'eventuale presentazione di memorie e/o documenti, che l'amministrazione valuterà ove siano pertinenti all'oggetto del procedimento. Decorsi i termini entro i quali dovrà concludersi il procedimento, il Responsabile del Settore III - Urbanistica adotterà il provvedimento di irrogazione della sanzione pecunaria.

Art. 4 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 24 comma 3 del DPR 380/01 (Segnalazione certificata di agibilità - SCA)

1. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall' ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) 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, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato.

La mancata presentazione, della segnalazione certificata di agibilità comporta l'applicazione della sanzione pecunaria da **€ 77** a **€ 464** Euro.

2. La sanzione prevista al comma 1 si applica nella misura di seguito indicata:

- **€ 77,00** nel caso in cui SCA sia presentata dal 16° (sedicesimo) al 30° (trentesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
 - **€ 150,00** nel caso in cui la SCA sia presentata dal 31° (trentunesimo) al 60° (sessantesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
 - **€ 300,00** nel caso in cui la SCA sia presentata dal 61° (sessantunesimo) al 90° (novantesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
 - **€ 464,00** nel caso in cui la SCA sia presentata oltre il 91° (novantunesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.
3. Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria, si considera quale data di ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento quella indicata nella SCA, salvo che non sia pervenuta autonoma comunicazione di ultimazione delle opere, nel qual caso si assume quella ivi indicata;
 4. Le SCA inoltrate in seguito a procedimenti che hanno regolarizzato interventi abusivi (permessi in sanatoria, accertamenti di conformità, SCIA in sanatoria, CILA tardive) saranno assoggettate all'applicazione della sanzione pecuniaria nella misura minima.
 5. Il Responsabile del Settore III - Urbanistica accertata la mancata ottemperanza al disposto di cui all'art. 24, comma 3, adotterà il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria. L'irrogazione della sanzione pecuniaria non produce effetti sull'efficacia della SCA.
 6. La sanzione di cui al comma 3 non si applica nei casi di SCA presentate in sostituzione di Istanze di Abitabilità/Agibilità già presentate, non rilasciate dalla P.A. e per le quali non si è formato il silenzio assenso, nonché nel caso di fabbricati i cui lavori si siano conclusi prima del 30/06/2003 (entrata in vigore del DPR 380/01).

Art. 5 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 31 comma 4 bis del DPR 380/01 (In ottemperanza alla ingiunzione a demolire/ripristinare le condizioni originarie) e loro graduazione

1. Il comma 4-bis dell'art. 31 del D.P.R. n.380/2001 - per gli interventi eseguiti in assenza di PDC o SCIA alternativa, totale difformità o variazioni essenziali prevede che: *"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 euro e 20.000 euro, salvo 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 (del D.P.R. n.380/2001), ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima".*
2. Il presente articolo stabilisce le sanzioni di cui all'art. 31, comma 4-bis del DPR 380/01 compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro.
3. Tale sanzione pecuniaria è graduata in relazione all'entità delle opere abusive realizzate e sono così determinate:
 - a. **€ 2.000,00** (duemila/00) nel caso di opere non quantificabili in termini di superfici e volumi;
 - b. **€ 2.000,00** (duemila/00) + **€ 150** (centocinquanta/00) **al metro quadro** nel caso di interventi che hanno originato aumento di superficie utile, fino ad un massimo di € 20.000;
 - c. **€ 2.000,00** (duemila/00) + **€ 100** (cento/00) **al metro cubo** nel caso di interventi che hanno originato aumento di volume, fino ad un massimo di € 20.000;
 - d. **Valore maggiore tra le lettere b e c** nel caso di interventi che hanno originato sia aumento di superficie che di volume, fino ad un massimo di € 20.000;
 - e. **€ 20.000,00** (ventimila/00) nel caso di interventi ricompresi sulle aree o sugli edifici di cui al comma 2 dell'art. 27 del DPR 380/01, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato;
4. Il Responsabile del Settore III - Urbanistica accertata la mancata ottemperanza all'ordinanza, adotta il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria. Nell'ipotesi di mancato pagamento, si procede al recupero coattivo delle somme dovute.

Art. 6 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 33 del DPR 380/01 (Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità).

1. Il presente articolo stabilisce le sanzioni di cui all'art. 33, commi 2, 3 e 4 del DPR 380/01.
2. Per gli interventi di ristrutturazione, quando venga dimostrato, su motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, che il ripristino non può avvenire senza pregiudizio della parte

eseguita in conformità, il Responsabile del Settore III - Urbanistica applica una sanzione pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere sulla base dei criteri stabiliti dalla L. 392/78, se ad uso residenziale (**ALLEGATO 1**), e pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile se adibito ad usi diversi da quello residenziale, determinato con valutazione dell'Agenzia delle Entrate.

3. Per gli stessi interventi di cui sopra eseguiti su immobili vincolati, la sanzione viene stabilita dall'amministrazione competente a vigilare sul vincolo, mentre per quelli ricadenti nelle zone omogenee A, nel caso in cui l'amministrazione competente a vigilare sul vincolo non faccia pervenire il proprio parere e stabilisca l'importo della sanzione entro il termine di 90 giorni, il calcolo della sanzione è effettuato dall'Ufficio e andrà proporzionato in base all'aumento di valore dell'immobile di cui al punto precedente, graduando la sanzione come di seguito riportato:
 - a. aumento del valore venale dell'immobile da **€ 0,00 fino ad € 10.000,00** → sanzione pari al minimo previsto di **€ 516,00**;
 - b. aumento del valore venale dell'immobile da **€ 10.001,00 fino ad € 25.000,00** → sanzione pari al minimo previsto di **€ 1.000,00**;
 - c. aumento del valore venale dell'immobile da **€ 25.001,00 fino ad € 40.000,00** → sanzione pari al minimo previsto di **€ 1.500,00**;
 - d. aumento del valore venale dell'immobile da **€ 40.001,00 fino ad € 55.000,00** → sanzione pari al minimo previsto di **€ 2.000,00**;
 - e. aumento del valore venale dell'immobile da **€ 70.001,00 fino ad € 85.000,00** → sanzione pari al minimo previsto di **€ 3.000,00**;
 - f. aumento del valore venale dell'immobile da **€ 85.001,00 fino ad € 100.000,00** → sanzione pari al minimo previsto di **€ 4.000,00**;
 - g. aumento del valore venale dell'immobile oltre **€ 100.000,00** → sanzione pari al minimo previsto di **€ 5.164,00**;
4. È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19 del DPR 380/2001 e s.m.i

Art. 7 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 34 del DPR 380/01 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire).

1. Il presente articolo stabilisce le sanzioni di cui all'art. 34, comma 2, del DPR 380/01.
2. Per le opere realizzate in parziale difformità dal PDC, quando venga dimostrato che la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Responsabile del Settore III - Urbanistica applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione stabilito in base alla L. 392/78 della parte realizzata in difformità dal PDC, se ad uso residenziale (**ALLEGATO 2**) e pari al triplo del valore venale per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale, determinato con valutazione dell'Agenzia delle Entrate.
3. L'impossibilità al ripristino dello stato dei luoghi dovrà essere documentata e certificata da un tecnico abilitato mediante la presentazione di una perizia asseverata.
4. Per tali interventi, il Responsabile del Settore III - Urbanistica, adotta il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria come sopra indicato. Nell'ipotesi di mancato pagamento, si procede al recupero coattivo delle somme dovute.

Art. 8 - Determinazione delle oblazioni di cui all'art. 34-ter del DPR 380/01 (Interventi riconducibili a varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della L.n.10/77, e non riconducibili ai casi di cui all'art.34-bis).

1. Il presente articolo stabilisce le oblazioni di cui all'art. 34-ter, del DPR 380/01, che sono determinate come di seguito specificato:
 - nei casi in cui l'abuso comporti una variazione del contributo di costruzione l'oblazione è calcolata secondo quanto stabilito dall'art.36-bis, c.5, lettera a), primo periodo.
La SCIA in sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo 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 del DPR 380/2001, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32.

- nei casi non rientranti nell'ipotesi precedente della lettera a), l'oblazione si calcola secondo quanto stabilito dall'art.36-bis, c.5, lettera b), primo periodo.
Il rilascio della SCIA in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del Settore III - Urbanistica, graduando l'oblazione come di seguito riportato:
 - aumento del valore venale dell'immobile da **€ 0,00 fino ad € 10.000,00** → oblazione pari al minimo previsto di **€ 1.032,00**;
 - aumento del valore venale dell'immobile da **€ 10.001,00 fino ad € 25.000,00** → oblazione pari al minimo previsto di **€ 1.548,00**;
 - aumento del valore venale dell'immobile da **€ 25.001,00 fino ad € 40.000,00** → oblazione pari al minimo previsto di **€ 2.064,00**;
 - aumento del valore venale dell'immobile da **€ 40.001,00 fino ad € 55.000,00** → oblazione pari al minimo previsto di **€ 4.128,00**;
 - aumento del valore venale dell'immobile da **€ 70.001,00 fino ad € 85.000,00** → oblazione pari al minimo previsto di **€ 6.192,00**;
 - aumento del valore venale dell'immobile da **€ 85.001,00 fino ad € 100.000,00** → oblazione pari al minimo previsto di **€ 8.256,00**;
 - aumento del valore venale dell'immobile oltre **€ 100.000,00** → oblazione pari al minimo previsto di **€ 10.328,00**
2. Per tali interventi, il Responsabile del Settore III - Urbanistica, adotta il provvedimento di irrogazione della oblazione come sopra indicato. Nell'ipotesi di mancato pagamento, si procede al recupero coattivo delle somme dovute.

Art. 9 - Determinazione delle oblazioni di cui all'art. 36 del DPR 380/01 (Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità).

1. L'esecuzione di interventi edilizi realizzati in assenza di PDC o in totale difformità da esso, ovvero in assenza di SCIA ex art 23 DPR 380/2001(SCIA alternativa), o in totale difformità da essa e comunque fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, o qualora conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento e sia al momento della presentazione della domanda, consentono al responsabile dell'abuso o attuale proprietario dell'immobile di ottenere il rilascio di un PDC in sanatoria fino alla scadenza dei termini di cui agli art 31 comma 3, 33 comma 1, ,e comunque fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative.
2. Il PDC 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 del DPR 380/2001.
3. Nei casi in cui l'abuso non comporti una variazione del contributo di costruzione l'oblazione è pari a € 1.032,00.
4. Per le opere realizzate in assenza o in difformità dal PDC, il Responsabile del Settore III - Urbanistica adotta il provvedimento di irrogazione della oblazione come sopra indicato. Nell'ipotesi di mancato pagamento, si procede secondo quanto previsto dal Titolo IV del DPR 380/2001.

Art. 10 - Determinazione delle oblazioni di cui all'art. 36-bis c.5 lettera a) del DPR 380/01 (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali).

1. L'esecuzione di interventi edilizi realizzati in parziale difformità dal PDC o dalla SCIA nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla SCIA nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 del DPR 380/2001 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il PDC in sanatoria e presentare la SCIA in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.
2. Il rilascio del PDC in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo 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 del DPR 380/2001, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal PDC, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. 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;

3. Nei casi in cui l'abuso non comporti una variazione del contributo di costruzione l'oblazione è pari a € 1.032,00.
4. Qualora il rilascio del PDC in sanatoria ai sensi dell'art.36-bis sia condizionato alla realizzazione di interventi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi dell'art. 36-bis, gli stessi dovranno essere, di norma, realizzati entro 90 gg dal ricevimento della determina sanzionatoria, eventualmente prorogabili a seguito di motivata richiesta. Al termine dei lavori dovrà essere data comunicazione di ultimazione lavori corredata della documentazione fotografica atta ad illustrare l'effettiva realizzazione delle opere di adeguamento/ripristino.
5. Per le opere realizzate nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali dal PDC o dalla SCIA, il Responsabile del Settore III - Urbanistica adotta il provvedimento di irrogazione della oblazione come sopra indicato. Nell'ipotesi di mancato pagamento, si procede secondo quanto previsto dal Titolo IV del DPR 380/2001.

Art. 11 - Determinazione delle oblazioni di cui all'art. 36-bis c.5 lettera b) del DPR 380/01 (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali).

1. L'esecuzione di interventi edilizi realizzati in parziale difformità dal PDC o dalla SCIA nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla SCIA nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 del DPR 380/2001 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il PDC in sanatoria e presentare la SCIA in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.
2. Il rilascio della SCIA in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del Settore III - Urbanistica, graduando l'oblazione come di seguito riportato:
 - g. aumento del valore venale dell'immobile da **€ 0,00 fino ad € 10.000,00** → oblazione pari al minimo previsto di **€ 1.032,00**;
 - h. aumento del valore venale dell'immobile da **€ 10.001,00 fino ad € 25.000,00** → oblazione pari al minimo previsto di **€ 1.548,00**;
 - i. aumento del valore venale dell'immobile da **€ 25.001,00 fino ad € 40.000,00** → oblazione pari al minimo previsto di **€ 2.064,00**;
 - j. aumento del valore venale dell'immobile da **€ 40.001,00 fino ad € 55.000,00** → oblazione pari al minimo previsto di **€ 4.128,00**;
 - k. aumento del valore venale dell'immobile da **€ 70.001,00 fino ad € 85.000,00** → oblazione pari al minimo previsto di **€ 6.192,00**;
 - l. aumento del valore venale dell'immobile da **€ 85.001,00 fino ad € 100.000,00** → oblazione pari al minimo previsto di **€ 8.256,00**;
 - m. aumento del valore venale dell'immobile oltre **€ 100.000,00** → oblazione pari al minimo previsto di **€ 10.328,00**;

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, graduando l'oblazione come di seguito riportato:

- a. aumento del valore venale dell'immobile da **€ 0,00 fino ad € 10.000,00** → oblazione pari al minimo previsto di **€ 516,00**;
- b. aumento del valore venale dell'immobile da **€ 10.001,00 fino ad € 25.000,00** → oblazione pari al minimo previsto di **€ 1.032,00**;

- c. aumento del valore venale dell'immobile da **€ 25.001,00 fino ad € 40.000,00** → oblazione pari al minimo previsto di **€ 1.548,00**;
 - d. aumento del valore venale dell'immobile da **€ 40.001,00 fino ad € 55.000,00** → oblazione pari al minimo previsto di **€ 2.064,00**;
 - e. aumento del valore venale dell'immobile da **€ 70.001,00 fino ad € 85.000,00** → oblazione pari al minimo previsto di **€ 3.096,00**;
 - f. aumento del valore venale dell'immobile da **€ 85.001,00 fino ad € 100.000,00** → oblazione pari al minimo previsto di **€ 4.128,00**;
 - g. aumento del valore venale dell'immobile oltre **€ 100.000,00** → oblazione pari al minimo previsto di **€ 5.164,00**;
3. Nel caso in cui il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile manifestasse formalmente la volontà di corrispondere l'oblazione massima non si procederà alla richiesta di valutazione dell'aumento di valore dell'immobile all'Agenzia delle Entrate.
4. In sede di presentazione della SCIA in sanatoria dovrà essere allegata la ricevuta di avvenuto pagamento dell'oblazione pari almeno al:
- valore minimo o fisso previsto, salvo eventuale conguaglio a seguito della valutazione da parte dell'Agenzia delle Entrate e rilascio di determina del Responsabile.
 - valore massimo nei casi di cui al precedente comma.
5. Nel caso in cui il tecnico progettista dichiari con apposita asseverazione che l'intervento realizzato non ha comportato aumento del valore venale dell'immobile, il Responsabile del Settore III – Urbanistica verifica le argomentazioni a supporto della dichiarazione e adotta il provvedimento di irrogazione della oblazione minima di € 1.032,00;
6. Qualora l'efficacia della SCIA in sanatoria sia condizionata alla realizzazione di interventi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi dell'art. 36-bis, gli stessi dovranno essere, di norma, realizzati entro 90 gg dal ricevimento della determina sanzionatoria, eventualmente prorogabili a seguito di motivata richiesta. Al termine dei lavori dovrà essere data comunicazione di ultimazione lavori corredata della documentazione fotografica atta a dimostrare l'effettiva realizzazione delle opere di adeguamento/ripristino.
7. Per le opere realizzate in assenza o in difformità dalla SCIA, nei casi di cui all'art.36-bis, c.5, lettera b), il Responsabile del Settore III – Urbanistica adotta il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria ai sensi di quanto sopra. Nell'ipotesi di mancato pagamento, si procede secondo quanto previsto dal Titolo IV del DPR 380/2001.

Art. 12 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37, c.1, del DPR 380/01 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività).

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2 del DPR 380/2001, in assenza della o in difformità dalla SCIA comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.
2. Per la determinazione dell'Aumento del Valore Venale (AVV) dell'immobile di cui all'art. 37 c. 1 del D.P.R. 380/2001 si procede secondo la seguente metodologia:

L'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, su cui viene calcolata la sanzione, è determinato dal prodotto della superficie convenzionale (SC), realizzata in difformità o interessata dagli interventi abusivi, per il coefficiente di rettifica (CR), in funzione della tipologia d'intervento eseguito, per il Valore medio dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito alla zona, alla tipologia di immobile e destinazione d'uso, moltiplicato infine per un coefficiente di Vetustà (CV), secondo la seguente formula:

$$\text{AVV} = \text{SC} \times \text{CR} \times \text{Valore Medio OMI} \times \text{CV}$$

con i criteri di valutazione di seguito riportati, parametri tutti finalizzati ad un'equa graduazione dell'importo della sanzione in funzione dell'esecuzione abusiva delle opere:

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, comandando i seguenti elementi:

- a. l'intera superficie dell'unità immobiliare interessata dagli abusi (al netto dei muri perimetrali e di quelli interni) o in caso di interventi parziali, della porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione;
- 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.
- g. è detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70.
- h. Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:
 - 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
 - 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
 - 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

Il coefficiente di rettifica (CR) è graduato in misura decrescente in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in base ai parametri di seguito indicati:

- alla Nuova Edificazione o ampliamenti si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 10%;
- alla Ristrutturazione Edilizia consistente nella demolizione e 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 e 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 cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari o parte di essa senza opere o con opere non riconducibili alla ristrutturazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 80%;
- al Restauro e Risanamento Conservativo, senza cambi di destinazione d'uso, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 90%;
- alla Manutenzione Straordinaria si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 95%.

Il Valore medio dell'OMI è il valore medio tra il valore minimo e massimo, alla data di emissione del provvedimento, tratto dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, riferito alla zona, alla tipologia di immobile e destinazione d'uso.

Il coefficiente di vetustà è determinato ai sensi di quanto disposto dall'art.20 della L. n.392/78, e va riferito alla data dell'ultimo intervento realizzato.

3. Per tali interventi il Responsabile del Settore III - Urbanistica adotta il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria come sopra indicato. Nell'ipotesi di mancato

pagamento, si procede al recupero coattivo delle somme dovute.

Art. 13 - Determinazione della sanzione di cui all'art. 37, c.5, del DPR 380/01 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività).

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6 del DPR 380/2001, la SCIA effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione di € 516,00.

Art.14 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 6-bis, c.5, del DPR 380/01 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla comunicazione inizio lavori asseverata).

1. Il presente articolo stabilisce che la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecunaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione ai sensi dell'art. 6-bis, c.5, del DPR 380/01.

Art. 15 - Disposizioni comuni in merito alla determinazione delle sanzioni e oblazioni.

1. Le sanzioni e oblazioni si applicano per ogni singola unità immobiliare catastalmente censibile e così come si configura al momento di constatazione degli abusi o presentazione del titolo in sanatoria o della domanda di fiscalizzazione.
2. 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/oblazione prevista per l'intervento complessivamente considerato.
3. Nel caso in cui vengano accertati abusi realizzati contestualmente sulle parti condominiali di un fabbricato, in parziale difformità ad un unico titolo abilitativo, la sanzione/oblazione sarà unica e cumulativa per tutte le unità immobiliari interessate, a condizione che l'istanza sia presentata dal condominio o unitariamente da tutti gli aventi titolo sulle unità immobiliari.

Art.16 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 167 del DLgs 42/2004 (Accertamento della compatibilità paesaggistica).

1. Per tali opere realizzate, la sanzione viene determinata secondo quanto previsto con il Regolamento "Criteri e modalità di calcolo della indennità risarcitoria ai sensi dell'art. art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.i.." approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 30/07/2015.

Art.17 - Destinazione proventi.

1. La legge n.232/2016 art.1 comma 460 e s.m.i. prevede che le entrate da titoli abitativi e relative sanzioni previste dal DPR 380/2001, 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.

Art.18 - Adeguamento normativo.

1. Il presente regolamento sostituisce e/o rettifica le precedenti determinazioni e disposizioni dell'ufficio in merito alle applicazioni delle sanzioni in materia edilizia.
2. Le procedure per la determinazione delle oblazioni/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, e verranno recepite con specifico atto del

dirigente.

Art.19 - Entrata in vigore.

1. Il presente regolamento entra in vigore dal quindicesimo giorno successivo a quello della sua pubblicazione all'Albo Pretorio on-line del Comune di Fossmombrone.

ALLEGATO 1

Determinazione della sanzione ai sensi dell'art. 33 – 2° comma – del D.P.R. 380/01 con i criteri di cui alla Legge 27/07/1978, n. 392

1	Costo base nell'anno di realizzazione €/mq (art. 14)	€	Tipologia catastale (art. 16)
2	Coefficienti correttivi costo base (art. 15)		A/1 Tipo signorile 2,00
a	Tipologia - categoria catastale (art. 16)		A/2 Tipo civile 1,25
b	Classe demografica (art. 17)	0,80	A/3 Tipo economico 1,05
c	Ubicazione (art. 18)		A/4 Tipo popolare 0,80
d	Livello Piano (art. 19)		A/5 Tipo ultrapopolato 0,50
e	Conservazione (art. 21)		A/6 Tipo rurale 0,70
			A/7 Tipo villini 1,40
			A/11 Tipici locali 0,80
3	Costo unitario corretto prima dei lavori		Ubicazione (art. 18)
4	Superficie netta effettiva mq.		zona agricola 0,85
	Destinazione mensioni (mt)		centro edificato 1,00
a	Utile 0,00	1,00	centro stroico 1,10
b	Accessoria 0,00	1,00	
c	Ripostiglio h<1,70 0,00	0,70	
	Volume effettivo mc.		Livello Piano (art. 19)
	Destinazione mensioni (mt)		Piano seminterrato 0,80
a	Utile 0,00	1,00	Piano terreno 0,90
b	Accessoria 0,00	1,00	Piano intermedio 1,00
	Totale superficie convenzionale (art. 13)		Ultimo piano 1,00
			Piano attico 1,20
5	Costo di costruzione convenzionale prima dei lavori	€	Conservazione (art. 21)
6	Costo di costruzione convenzionale dopo dei lavori	€	Stato normale 1,00
			Stato mediocre 0,80
			Stato scadente 0,60
		differenza	Superficie Convenzionale (art. 13)
7	Sanzione	€	100% Superficie netta utile appartamento
			50% Autorimesse singole
			25% Cantine, balconi, terrazze
			15% superficie scoperta di pertinenza esclusiva (fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a))
			10% superficie condominiale a verde in base alla quota millesimale
			-30% Locali con h media inferiore a mt. 1,70 coefficienti
			Superficie maggiore a 70 mq 1,00
			Superficie compresa tra 46 e 70 mq 1,10
			Superficie inferiore a 46 mq 1,20

ALLEGATO 2

Determinazione della sanzione ai sensi dell'art. 34 – 2° comma – del D.P.R. 380/01 con i criteri di cui alla Legge 27/07/1978, n. 392

1 Costo base aggiornato €/mq (art. 14)	€		Tipologia catastale (art. 16)	
dal costo base dell'anno dell'abuso pari a € ____ x coeff. Riv. ISTAT			A/1	Tipo signorile 2,00
			A/2	Tipo civile 1,25
			A/3	Tipo economico 1,05
2 Coefficienti correttivi costo base (art. 15)			A/4	Tipo popolare 0,80
a Tipologia - categoria catastale (art. 16)			A/5	Tipo ultrapopolare 0,50
b Classe demografica (art. 17)	0,80		A/6	Tipo rurale 0,70
c Ubicazione (art. 18)			A/7	Tipo villini 1,40
d Livello Piano (art. 19)			A/11	Tipici locali 0,80
e Conservazione (art. 21)				
3 Costo unitario corretto				Ubicazione (art. 18)
				zona agricola 0,85
				centro edificato 1,00
				centro stroico 1,10
4 Superficie netta effettiva mq.				
	Destinazione	Dimensioni (mt)	Coeff.	S.C.
a Utile	0,00	1,00	1,00	
b Accessoria	0,00	1,00	0,25	
c Ripostiglio h< 1,70	0,00	0,70	0,25	
Volume effettivo mc.				Livello Piano (art. 19)
	Destinazione	Dimensioni (mt)	3/5	
a Utile	0,00	1,00	1,00	Piano seminterrato 0,80
b Accessoria	0,00	1,00	0,60	Piano terreno 0,90
				Piano intermedio 1,00
				Ultimo piano 1,00
				Piano attico 1,20
Totale superficie convenzionale (art. 13)				
5 Costo di costruzione convenzionale	€			Conservazione (art. 21)
				Stato normale 1,00
				Stato mediocre 0,80
				Stato scadente 0,60
6 Sanzione (triplo del costo convenzionale)	€			
				Vetustà (art. 20)
			Caso	coeff.
			fino a 5	1,000
			da 6 a 20	x ogni anno -0,010
			da 21 a 49	x ogni anno -0,005
			50 e più	0,700
				Superficie Convenzionale (art. 13)
			100% Superficie netta utile appartamento	
			50% Autorimesse singole	
			25% Cantine, balconi, terrazze	
			15% superficie scoperta di pertinenza esclusiva (fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a))	
			10% superficie condominiale a verde in base alla quota millesimale	
			-30% Locali con h media inferiore a mt. 1,70	a detrarre coefficienti
			Superficie maggiore a 70 mq	1,00
			Superficie compresa tra 46 e 70 mq	1,10
			Superficie inferiore a 46 mq	1,20