CITTA' DI SANTA CESAREA TERME
Provincia di Lecce

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.

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 37 del 26.05.2023

Indice

Art.1 - Oggetto 3
Art.2 - Ambito di applicazione 3
Art.3 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 23 comma 7 (interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire) 3
Art.4 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 24 comma 3 (Segnalazione certificata di agibilità) 3
Art.5 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 31 comma 4 bis (Inottemperanza alla ingiunzione a demolire/ripristinare le condizioni originarie) e loro graduazione 4
Art.6 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 33 (Interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" in assenza di permesso di costruire o in totale difformità) 5
Art.7 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 34 (Interventi eseguiti in parziale difformità del titolo edilizio) 5
Art.8 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 36 (Accertamento di conformità) 6
Art.9 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37 comma 1 (Interventi in assenza o difformità alla SCIA) 6
Art.10 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37 comma 2 -3-4 7
Art.11 - Rateizzazione delle sanzioni pecuniarie 8
Art.12 - Disposizioni finali 8
Art. 13 - Adeguamento normativo 9
Art. 14 - Entrata in vigore 9

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

1. I presenti criteri si applicano alle ipotesi previste dagli articoli 23 comma 7, 24 comma 3, 31 comma 4-bisnonché alle ipotesi contemplate dagli articoli 36 e 37, per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal D.P.R. n.380/2001.
2. 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 (interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire)

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 pecuniaria 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 Dirigente adotterà il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria.

Art.4 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 24 comma 3 (Segnalazione certificata di agibilità)

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;

2. 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 pecuniaria da € 77 a € 464 Euro.
3 La sanzione prevista al comma 2 si applica nella misura di seguito indicata:

I. **€ 77,00** nel caso in cui SCIA di agibilità sia presentata dal 16° (sedicesimo) al 30° (trentesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
II. **€ 150,00** nel caso in cui la SCIA di agibilità sia presentata dal 31° (trentunesimo) al 60° (sessantesimo) giorno

dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;

III. **€ 300,00** nel caso in cui la SCIA di agibilità sia presentata dal 61° (sessantunesimo) al 90° (novantesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;

IV. **€ 464,00** nel caso in cui la domanda di agibilità 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 SCIA di agibilità, salvo che non sia pervenuta autonoma comunicazione di ultimazione delle opere, nel qual caso si assume quella ivi indicata;

4. Le Scia di agibilità inoltrate in seguito a procedimenti che hanno regolarizzato interventi abusivi (Pdc in sanatoria, SCIA in sanatoria, CILA tardive) saranno assoggettate all'applicazione della sanzione pecuniaria nella misura minima.

5. Il dirigente accertata la mancata ottemperanza aldisposto 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 Scia di agibilità.

Art.5 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 31 comma 4 bis (Inottemperanza 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, 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 (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. Le sanzioni, sono graduate in relazioni all'entità delle opere abusive realizzate e vengono così determinate:

Tipologia di abuso	Tipologia di intervento	Sanzione
Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali	A.1) Interventi che non hanno comportato aumento di superficie o volume	€ 2.000,00 euro
	A.2) Interventi che hanno comportato aumento di superficie	150 euro/mq (si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tale soglia)
	A.3) Interventi che hanno comportato aumento di volume	100 euro/mq (si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tale soglia)
	A.4) Interventi che hanno comportato sia aumento di volume che aumento di superficie	La somma risultante dall'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti 2 e 3 (si applica la sanzione minima di 2.000 euro e massima di 20.000 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tale soglia)

Art.6 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 33 (Interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" in assenza di permesso di costruire o in totale difformità)

1. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10 c.1 del DPR 380/2001 effettuati in assenza o totale difformità

dal PDC o SCIA ex art 23 (SCIA alternativa) quando venga dimostrato, su motivato accertamentodell'ufficio tecnico comunale, che il ripristino dello stato dei luoghi, non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Dirigente applica una sanzione pari:
- al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere determinato secondo criteri di cui al comma 2 dell'art. 33 del DPR 380/2001 per interventi eseguiti su immobili con destinazione residenziale;
- al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile se adibito ad uso diverso da quello di abitazione, determinato a cura dell'Agenzia delle Entrate.

2. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del d.lgs. n. 42 del 2004 - l'amministrazione competente ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri emodalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da **€. 516** a **€.5.164**.

3. 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

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

Art.7 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 34 (Interventi eseguiti in parziale difformità del titolo edilizio)

1. Per le opere realizzate in parziale difformità al Permesso di costruire o SCIA ex art 23 DPR 380/2001(SCIA alternativa), quando venga dimostrato che la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Dirigente applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla L.392/78 della parte realizzata in difformità, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale, determinato con valutazione dell'Agenzia delle Entrate.

Art.8 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 36 (Accertamento di conformità)

1. L'esecuzione di interventi edilizi realizzati in assenza o in difformità da Permesso di costruire o SCIA ex art 23 DPR 380/2001(SCIA alternativa), 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 entro la scadenza dei termini di cui agli art 31 comma 3, 33 comma 1, 34 comma 1,e comunque fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative di cui all'art.31 del DPR 380/2001.
2. Per le opere soggette a Permesso di costruire o SCIA ex art 23 DPR 380/2001(SCIA alternativa) la determinazione dell'oblazione è pari al doppio del contributo di costruzione che sarebbe dovuto per il rilascio del titolo in via ordinaria e comunque non inferiore all'importo minimo di **€ 516,00**;
3. Per le opere soggette a permesso di costruire gratuito la determinazione dell'oblazione è pari al contributo di costruzione altrimenti dovuto per analoga costruzione a titolo oneroso e comunque non inferiore all'importominimo di **€ 516,00**;
4. Nelle ipotesi di intervento realizzato in parziale in difformità dal titolo, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte dell'opera difforme. Se le opere realizzate non hanno comportato aumento di SLP (superficie lorda di pavimento) e/o

Volume e conseguente incremento del carico urbanistico rispetto a quello legittimato, l'oblazione dovuta ai sensi dell'art. 36 comma 2 del DPR 380/01 è determinata sulla base del costo reale delle opere eseguite in difformità, determinabile da computo metrico estimativo, per la sola quota del contributo commisurato al costo di costruzione, e comunque in misura non inferiore alla soglia minima di **€ 516,00**

Art.9 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37 (Interventi in assenza o difformità alla SCIA)

1. Per le sanzioni previste dall'art. 37, i presenti criteri si applicano per la realizzazione abusiva di interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività cui all'art. 22, comm1 e 2 del D.P.R. 380/2001;
2. Ai sensi di quanto previsto dal comma 4 dell'art. 37, nel caso di un intervento abusivo realizzato in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, l'aumento di valore dell'immobile viene valutato dall'Agenzia del Territorio competente.
3. Negli altri casi (commi 1, 2 e 3 dell'art. 37), invece, si stabilisce di valutare l'aumento di valore dell'immobile in base a parametri finalizzati a un'equa graduazione dell'importo della sanzione, in funzione dell'esecuzione abusiva delle opere in particolare:

   a) per ottenere il valore di mercato dell'immobile si stabilisce di fare riferimento ai dati dell'ultimo semestre disponibili al momento della determinazione della sanzione, tratti dall'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" (banca dati articolata in base all'ubicazione dell'immobile sul territorio comunale, alla destinazione d'uso, allo stato di conservazione ed alla tipologia edilizia e resa disponibile in rete dall'Agenzia del Territorio competente all'indirizzo http://www.agenziaterritorio.it) ; in particolare si stabilisce di prendere come riferimento il valore di mercato medio;

   b) per la categoria catastale si stabilisce di fare riferimento all'ultimo aggiornamento presso il N.C.E.U. in conseguenza degli interventi eseguiti, anche se essi non comportano, di norma, una modificazione della rappresentazione grafica né delle parti comuni, né delle singole unità immobiliari, per cui, in caso di incremento della loro redditività, deve essere fatto produrre, da parte dei soggetti interessati, un atto di aggiornamento catastale ai sensi dell'articolo 1, comma 336, della Legge 311/2004.

   c) per gli interventi di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'art. 37:

   - in caso di interventi abusivi che abbiano portato a un incremento di valore dell'immobile inferiore a € 2.500,00 si applica la sanzione minima, pari ad € 516,00;
   - in caso di interventi abusivi che abbiano portato a un incremento di valore dell'immobile superiore a € 35.000,00 si applica la sanzione massima, pari ad € 5.164,00 nel caso dei comma 3 e 4 e a € 10.329,00 nel caso del comma 2;
   - in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile compreso tra € 2.500,00 e € 35.000,00, si applica la sanzione proporzionale, determinata secondo i criteri che seguono .

DEFINIZIONI

1 SUPERFICIE CONVENZIONALE

1.1. 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 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" 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%; o alla Manutenzione Straordinaria si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 95%.

3 VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO Il valore unitario di riferimento (VUR) è il prodotto del Valore di Mercato Medio tratto dalla banca dati dell' "Osservatorio del Mercato Immobiliare" per 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.

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

Art.10 - Sanzioni amministrative per interventi di cui ai commi 1, 2 , 3 e 4 dell'art. 37 del d.p.r. 380/2001 (Interventi in assenza o difformità alla SCIA)

1.Il comma 1, dell'articolo 37, del D.P.R. 380/2001 prevede che la realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, comporta la sanzione pecuniaria

pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore ad € 516,00.
2. Pertanto, per abusi edilizi riconducibili al comma 1, dell'articolo 37, del D.P.R. 380/2001 la sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile così come in precedenza definito e comunque in misura non inferiore ad € 516,00.
3.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, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da € 516,00 a € 10.329,00.
4.Pertanto, 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 dell'immobile così come in precedenza definito con la seguente formula: (AVV – 2.500,00) x (10.329,00 – 516,00) / (35.000,00 – 2.500,00) + 516,00.
5.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 D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968, 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. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da € 516,00 a € 10.329,00 di cui al comma 2 dell'articolo 37.
6. 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 delle Marche non esprima il parere di competenza nei termini previsti per legge, il Dirigente o il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune ordina la restituzione in pristino o irroga la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile così come in precedenza definito.
7. Il comma 4, dell'articolo 37, del D.P.R. 380/2001 prevede che ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a € 5.164,00 e non inferiore a € 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.
8. Pertanto, per abusi edilizi riconducibili al comma 4, dell'articolo 37, del D.P.R. 380/2001, la sanzione pecuniaria deve essere calcolata, facendo riferimento all'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio di competenza, con la seguente formula: (AVV – 2.500,00) x (5.164,00 – 516,00) / (35.000,00 – 2.500,00) + 516,00.

Art.11 - Rateizzazione delle sanzioni pecuniarie

1. Le sanzioni pecuniarie in materia di abusi edilizi possono, previa motivata richiesta e con idoneo provvedimento dirigenziale, essere rateizzate, secondo la seguente modalità:
    a. per importi da **€ 1.000,00** a **€ 5.000,00** in 4 rate da corrispondere entro un anno dall'emissione e laprima 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.

2. Le somme oggetto di rateizzazione dovranno essere garantite da idonea polizza fideiussoria, bancaria o assicurativa, rilasciata da primaria compagnia assicurativa di gradimento dell'Amministrazione comunale, 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.

3. 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.

Art.12 - Disposizioni finali

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

Art. 13 - Adeguamento normativo

1. 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;

Art. 14 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore ad intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione da parte della Giunta Comunale esso è da considerarsi documento dinamico da adeguare in funzione dell'esperienza acquisita ed a seguito della sua pratica applicazione