

COMUNE DI ORCO Feglino
(Provincia di Savona)

**REGOLAMENTO RECANTE LA DISCIPLINA 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 E S.M.I.**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 21/11/2023

Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 29/04/2025

Sommario

Art. 1 – Oggetto

Art. 2 – Ambito di applicazione

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)

Art. 4 – Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 24 comma 3 (segnalazione certificata 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

Art. 6 – Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 33 (interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità)

Art. 7 - Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 34 (interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di Costruire)

Art. 8 – Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 36 (Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità)

Art. 9 – Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 36bis comma 5 lettera a) (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali)

Art. 10 – Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 36bis comma 5 lettera b) (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali)

Art. 11 – Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37 comma 1 (Interventi in assenza o difformità dalla SCIA)

Art. 12 – Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37 comma 2 1 (Interventi in assenza o difformità dalla SCIA)

Art. 13 – Rateizzazione delle sanzioni pecuniarie

Art. 14 – Disposizioni finali

Art. 15 – Adeguamento normativo

Art. 16 – Entrata in vigore

Art. 1 – Oggetto

Le seguenti procedure definiscono criteri oggettivi ed univoci, che rispondano a criteri di equità e 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 36, 36bis e 37, per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal D.P.R. n. 380/2001.

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 Responsabile del Settore Tecnico, 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)

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 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., pari a € 516,00.

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 (tre anni dalla data di inizio lavori).

La dichiarazione di ultimazione lavori corredata dal certificato di conformità dell'opera, la ricevuta della 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.

Il Responsabile del Settore Tecnico, accertata la mancata ottemperanza al disposto di cui all'art. 23, comma 7, provvede ad adottare il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria.

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

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 attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per gli interventi definiti dall'art. 24 del D.P.R. 380/2001.

La mancata presentazione, della segnalazione certificata di agibilità comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria da € 77,00 ad € 464,00.

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

- a) € 77,00 nel caso in cui la S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità) sia presentata dal 16° (sedicesimo) al 60° (sessantesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
- b) € 150,00 nel caso in cui la S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità) sia presentata dal 61° (sessantunesimo) al 90° (novantesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
- c) € 300,00 nel caso in cui la S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità) sia presentata dal 91° (novantunesimo) al 180° (centottantesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
- d) € 464,00 nel caso in cui la S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità) sia presentata oltre il 180° (centottantesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.

Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria, si considera quale data di ultimazione dei

lavori di finitura dell'intervento quella indicata nella S.C.A., salvo che non sia pervenuta autonoma comunicazione di ultimazione delle opere, nel qual caso si assume quella ivi indicata.

Le segnalazioni certificate 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.

Il Responsabile del Settore Tecnico, accertata la mancata ottemperanza al disposto di cui all'art. 24 comma 3 del D.P.R. 380/2001, adoterà il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria.

L'irrogazione della sanzione pecuniaria non produce effetti sull'efficacia della segnalazione certificata 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

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 i 2.000 euro e i 20.000 euro, salva l'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”.*

Le sanzioni, sono graduate in relazione all'entità delle opere abusive realizzate e vengono così determinate:

INTERVENTO	SANZIONE
Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali	Per interventi non quantificabili in termini di aumento di volume o superficie utile - € 2.000,00. Per interventi quantificabili in termini di aumento di volume o superficie utile: Sino a 5,00 mq - € 3.000,00 Da 5,01 mq a 30,00 mq - € 5.000,00 Da 30,01 mq a 50,00 mq - € 7.000,00 Da 50,01 mq a 75,00 mq - € 10.000,00 Da 75,01 mq a 100,00 mq - € 13.000,00 Da 100,01 mq a 130,00 mq - € 15.000,00 Da 130,01 mq a 180,00 mq - € 17.000,00 Oltre i 180 mq - € 20.000,00
Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali in aree di cui all'articolo 27 comma 2 del D.P.R. 380/01 e in aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato	Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali in aree di cui all'articolo 27 comma 2 del D.P.R. 380/01 e in aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato € 20.000,00

Art. 6 – Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 33 (interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità)

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10 comma 1 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. effettuati in assenza o totale difformità dal PDC o SCIA ex art. 23 (SCIA alternativa) quando venga dimostrato, su motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, che il ripristino dello stato dei luoghi, non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Responsabile del Settore Tecnico 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 D.P.R. 380/01, 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.

Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 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 ricostruire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da € 516,00 a € 5.164;

Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali, apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile provvede autonomamente;

Nel caso di irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 2 del presente articolo, si procede secondo i criteri di cui al comma 2 dell'art. 33 del D.P.R. 380/01, nonché della seguente graduazione:

aumento del valore venale dell'immobile	sanzione
Da € 0,00 a € 4.999,99	€ 516,00
Da € 5.000,00 a € 19.999,99	€ 2.000,00
Da € 20.000,00 a € 49.999,99	€ 4.000,00
Oltre a € 49.999,99	€ 5.164,00

È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Art. 7 – Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 34 (interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di Costruire)

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

Art. 8 – Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 36 (Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità)

L'esecuzione di interventi edilizi realizzati in assenza di Permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31 del D.P.R. 380/2001 ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01 del D.P.R. 380/2001, o in totale difformità da essa, 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, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative di cui all'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001.

Per le opere soggette a Permesso di costruire o SCIA ex art. 23 comma 01 del D.P.R. n. 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;

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'importo minimo di € 516,00;

Art. 9 – Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 36bis comma 5 lettera a) (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali)

In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 D.P.R. 380/2001 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37 D.P.R. 380/2001, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 D.P.R. 380/2001 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso

di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività 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.

Per gli interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34 D.P.R. 380/2001, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32 D.P.R. 380/2001, i titoli edilizi di sanatoria sono subordinati 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 D.P.R. 380/2001, 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.

Nei casi in cui non sia possibile calcolare la sanzione sopra descritta in quanto l'entità delle opere eseguite in difformità non comportino una superficie di riferimento o non sia possibile applicare una tariffa per calcolare il contributo di costruzione, a titolo di oblazione si applicherà la sanzione di cui all'art. 36bis comma 5 lettera b) come descritta nel successivo articolo del presente Regolamento.

Art. 10 – Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 36bis comma 5 lettera b) (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali)

In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 D.P.R. 380/2001 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37 D.P.R. 380/2001, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 D.P.R. 380/2001 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività 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.

Per gli interventi eseguiti in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, i titoli edilizi di sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

- 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 procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove 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;
- 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 procedimento, non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro 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.

In applicazione delle linee di indirizzo e criteri interpretativi del DL Salva Casa redatte dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, pubblicate in data 29/01/2025 e modificate in data 06/02/2025, per i casi di interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA ai sensi dell'articolo 37, qualora il Comune ritenga che tale intervento non abbia aumentato il valore venale dell'immobile si applicherà l'oblazione nelle soglie minime edittali di cui all'articolo 36-bis, comma 5, lettera b) (euro 1.032 e 516), senza la necessità di coinvolgere i competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

A tal fine si rende necessario dare indicazioni uniformi in merito alla valutazione se vi sia stato o meno un aumento di valore venale dell'immobile a seguito delle opere abusivamente realizzate.

L'Aumento del Valore Venale (AVV) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, su cui viene calcolata la sanzione, è correlato alla superficie convenzionale (SC) realizzata in difformità, come calcolata ai sensi del successivo art. 11.

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.

Le definizioni sopra citate sono meglio descritte e precisate nel successivo articolo del presente Regolamento.

Alla luce di quanto sopra, per avere un incremento del valore venale è necessario che vi sia un aumento della superficie convenzionale (SC) dell'immobile o dell'unità immobiliare interessata dalla procedura sanzionatoria di cui all'art. 36bis comma 5 lettera b) del D.P.R. 380/2001.

Pertanto, se a seguito dell'istruttoria delle pratiche di sanatoria l'ufficio riscontri un aumento della SC dell'edificio o dell'unità immobiliare il responsabile del procedimento procederà ad attivare la valutazione dell'aumento di valore venale presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate. All'importo della sanzione verranno sommate le spese comunicate dall'Agenzia delle Entrate.

In tutti gli altri casi il responsabile del procedimento applicherà in autonomia l'oblazione nelle soglie minime edittali di cui all'articolo 36-bis, comma 5, lettera b) del D.P.R. 380/2001.

Art. 11 – Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37 comma 1 (Interventi in assenza o difformità dalla SCIA)

La realizzazione di interventi edilizi di cui all'art. 22, commi 1 e 2 del D.P.R. n. 380/2001 in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (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 € 1.032,00.

Il pagamento della sanzione come sopra determinata, il cui importo è quantificato dal responsabile del Settore Tecnico o, su richiesta, dall'Agenzia delle Entrate. Il pagamento della sanzione consente agli interessati di mantenere in essere gli interventi realizzati 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 di accertamento di conformità.

Qualora non sia riscontrato un aumento del valore venale dell'immobile verrà applicata la sanzione pecuniaria minima di € 516,00.

L'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito dell'esecuzione delle opere (Valore Attuale= VA) e il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente= VP), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso. Sanzione pecuniaria = $AVV \times 2$.

Il Pagamento della sanzione come sopra determinata, il cui importo è quantificato dal responsabile del Settore Tecnico o, su richiesta, dall'Agenzia delle Entrate, dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla notifica del provvedimento. Il pagamento della sanzione consente agli interessati di mantenere in essere gli interventi realizzati.

Per la determinazione dell'Aumento del Valore Venale (AVV) dell'immobile si procede secondo la seguente procedura:

- 1.1** 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 per il Valore medio dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito alla zona, alla tipologia di immobile ed allo stato post operam, con i criteri di valutazione di seguito riportati, parametri tutti finalizzati ad una equa graduazione dell'importo della sanzione in funzione dell'esecuzione abusiva delle opere;
- 1.2** 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 (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 auto in autorimesse di uso comune;
- d. il 25 per cento della superficie di balconi, terrazzi, 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:
 - 1.0 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
 - 1.10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra mq 46 e mq 70;
 - 1.20 per l'unità immobiliare inferiore a mq 46.

1.3 La superficie convenzionale SC viene poi rettificata in base ai parametri di seguito indicati:

- 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, 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) 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. al cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari o parte di essa con o senza opere, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 70%;
- e. alla 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, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari all'80%;
- f. al Restauro e Risanamento Conservativo si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 90%;
- g. alla Manutenzione Straordinaria si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 95%.

Art. 12 – Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37 comma 2 (Interventi in assenza o difformità dalla SCIA)

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'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516,00 a 10.329.00 euro.

La sanzione di cui al comma precedente è determinata secondo la seguente tabella:

aumento del valore venale dell'immobile	sanzione
Da € 0,00 a € 4.999,99	€ 516,00
Da € 5.000,00 a € 19.999,99	€ 2.000,00
Da € 20.000,00 a € 49.999,99	€ 4.000,00
Oltre a € 50.000,00	€ 10.329,00

Art. 13 – Rateizzazione delle sanzioni pecuniarie

Le sanzioni pecuniarie in materia di abusi edilizi possono, previa motivata richiesta e con idoneo provvedimento, essere rateizzate in massimo n. 5 rate di uguale importo e da versarsi a distanza di mesi tre l'una dall'altra. Deve essere versata almeno una rata al rilascio del titolo in sanatoria e, a garanzia del versamento delle restanti rate, occorre produrre adeguata garanzia fideiussoria. 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 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 la 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 D.P.R. n. 380/01.

Art. 14 – Disposizioni finali

In caso di applicazione della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione, ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. n. 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 effettuata di norma mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà sottoscritto dal responsabile dell'abuso o dal proprietario dell'immobile, reso ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 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 Settore Tecnico, da forze di polizia, ovvero mediante documentazione agli atti degli uffici comunali.

L'impossibilità al ripristino dello stato dei luoghi, dovrà essere documentata e certificata da un tecnico abilitato mediante 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.

Art. 15 – 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, e verranno recepite con specifico atto.

Art. 16 – Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore al momento della pubblicazione della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale, esso è da considerarsi documento dinamico da adeguare in funzione dell'esperienza acquisita e a seguito della sua pratica applicazione.