



Città di Corleone

CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO

CRITERI E MODALITÀ DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE PREVISTE DAL D.P.R. 380/2001 COSÌ COME RECEPITO DALLA L.R. n° 16 del 10/08/2016, CON LE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DI CUI AL D.LGS. 25 NOV.2016, N. 222, IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI ED OMISSIONI-

1.Generalità

Oggetto del presente regolamento è quello di stabilire dei parametri oggettivi ed univoci, che rispondano a criteri di equità, trasparenza e uniformità di applicazione per la determinazione della sanzione amministrativa pecuniaria per l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire opere abusive prevista dall'art. 31, comma 4-bis del DPR 380/2001 (come recepito dall'art. 1 della L.R. n. 16/16 e con le modifiche ed integrazioni introdotto dall'art.3 del D.Lgs n.222/16 ["L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'art. 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativa contabile del dirigente e del funzionario inadempiente."]) e nei casi previsti dagli artt. art. 33 del D.P.R. 380/01 (come recepito dall'art. 13 della L.R. n. 16/16), art. 34 del D.P.R. 380/01 (come recepito dall'art. 13 della L.R. n. 16/16) e art. 37 del D.P.R. 380/01 (come recepito dall'art. 1 della L.R. n. 16/16) ed altresì nei casi previsti dall'art. 6 bis, c.5 del D.P.R. 380/01 (come introdotto dall'art.3 del D.Lgs n.222/16) e nei casi previsti dall'art.24, c.3 del D.P.R. 380/01 (come modificato dall'art.3 del D.Lgs n.222/16)

2.Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali-ai sensi dell'art. 31 D.P.R. 380/01.

Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27 del D.P.R. 380/01, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima pari a € 20.000,00.

Per le altre tipologie la sanzione è valutata in base all'entità dell'abuso in termini di volumetria come segue:

- la sanzione minima pari a € 2.000,00 viene applicata per volumetrie inferiori e uguali a 50 m³;
- la sanzione per volumetrie da 50 m³ a 300 m³ viene calcolata con la seguente formula:
$$S=(V-22,22)/0,013889$$

S= sanzione in euro
V=volume realizzato abusivamente in m³
- la sanzione massima pari a € 20.000,00 viene applicata per volumetrie superiori a 300 m³.

Le variazioni essenziali sono quelle di cui all'art. 32 del D.P.R. 380/01 (come modificato dall'art. 12 della L.R. n° 16/16) che costituiscono rispetto al progetto approvato il verificarsi di una o più delle seguenti condizioni, sono:

- a) un mutamento della destinazione d'uso che implichi altra destinazione non consentita dagli strumenti urbanistici con variazione degli standard previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- b) un aumento della cubatura dell'immobile superiore al 20 per cento;
- c) un aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile superiore al 10 per cento;
- d) la riduzione dei limiti di distanza dai confini o dai cigli stradali in misura superiore al 10 per cento, rispetto a quelli prescritti;
- e) il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio, autorizzato su immobili esistenti, rispetto alla classificazione dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1;
- f) la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando la stessa non attenga a fatti procedurali.

Per le su elencate variazioni essenziali si applicherà la maggiore tra quelle determinate come nel seguito:

- caso a):
 - ✓ € 10.000,00 con opere;
 - ✓ € 4.000,00 senza opere
- caso b):
 - ✓ la sanzione minima pari a € 2.000,00 viene applicata per volumetrie inferiori e uguali a 50 m³;

- ✓ la sanzione per volumetrie da 50 m³ a 300 m³ viene calcolata con la seguente formula:

$$S=(V-22,22)/0,01389$$

S= sanzione in euro

V=volume realizzato abusivamente in m³

- ✓ la sanzione massima pari a € 20.000,00 viene applicata per volumetrie superiori a 300 m³.
- caso c) per aumento superficie utile calpestabile:
- ✓ la sanzione minima pari a € 2.000,00 viene applicata per superfici utili inferiori e uguali a 50 m²;

- ✓ la sanzione per volumetrie da 50 m² a 300 m² viene calcolata con la seguente formula:

$$S=(S_{up}-22,22)/0,013889$$

S= sanzione in euro

S_{up}= superficie utile realizzata abusivamente in m²

- ✓ la sanzione massima pari a € 20.000,00 viene applicata per superfici utili superiori a 300 m².
- caso c) per aumento dell'altezza dell'immobile superiore al 10%:
- ✓ la sanzione minima pari a € 2.000,00 viene applicata per altezza inferiore e uguali al 10% ;
- ✓ la sanzione per altezze superiore al 10% e inferiore al 100% viene calcolata con la seguente formula:

$$S= \%/0,005$$

S= sanzione in euro

%= aumento percentuale dell'altezza

- ✓ la sanzione massima pari a € 20.000,00 viene applicata per altezza superiore al 10%;
- caso d): si opera come il caso c) per aumento dell'altezza dell'immobile superiore al 10% con riferimento alle percentuali in riduzione
- caso e): pari a € 10.000,00
- caso f): la sanzione si calcola con riferimento al volume complessivo con la metodologia del caso a).

3.Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità- art. 33 del D.P.R. 380/01

Nei casi previsti dall'art. 33 del D.P.R. 380/01, la sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla

data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione.

Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio.

4. Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire o in totale difformità-art. 34 del D.P.R. 380/01 (come recepito dall'art. 13 della L.R. n. 16 del 2016)

Nei casi previsti dall'art. 34 del D.P.R. 380/01, la sanzione pecuniaria è pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della Agenzia del Territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

5. Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità -art. 37 del D.P.R. 380/01

La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza 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 a 516 euro.

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 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

L'aumento del valore venale è determinato dal confronto tra il valore della rendita e/o classamento precedente all'intervento e quello successivo, pertanto la sanzione viene determinata secondo la seguente tabella:

Aumento per valore dell'immobile determinato dall'Agenzia del Territorio (rendita e/o classamento)	Aumento della sanzione in percentuale	Sanzione €
0 – 20 %	0	516,00
21 % - 35 %	250	1.290,00
36 % - 55 %	450	2.322,00

56 % - 70 %	600	3.096,00
71 % - 85 %	800	4.128,00
86 % - 100 %	Sanzione massima prevista dal D.P.R. 380/2001	5.164,00

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. Sanzione per mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui all'art. 6 – Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)

La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui all'art. 6-bis (come introdotto dall'art.3 del D.Lgs n.222/16) – Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) – comporta la sanzione pecuniaria pari ad 1000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

7. Sanzione per mancata presentazione della domanda di agibilità

L'art.24 – Agibilità - del Decreto del Presidente della Repubblica, 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", prevede che 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 i seguenti interventi :

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni e sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al c.1 del art.24, come modificato dall'art.3 del D.Lgs n.222/16.

La mancata presentazione della segnalazione, nei casi sopra indicati, comporta l'applicazione nella misura massima prevista di € 464,00 o eventuali adeguamenti di legge.

La suddetta sanzione viene ridotta nei seguenti casi:

- a) nel caso di domanda spontaneamente presentata oltre il quindicesimo giorno dalla comunicazione di fine lavori (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo), ma non oltre i successivi quindici mesi, la sanzione viene ridotta al minimo pari ad € 77,00;
- b) nel caso di domanda spontaneamente presentata oltre il quindicesimo giorno dalla comunicazione di fine lavori (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo), ma

non oltre i successivi diciotto mesi, la sanzione viene ridotta al doppio del minimo pari ad € 154,00;

c) nel caso di domanda spontaneamente presentata oltre il quindicesimo giorno dalla comunicazione di fine lavori (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo), ma non oltre i successivi ventuno mesi, la sanzione viene ridotta al triplo del minimo pari ad € 231,00;

d) nel caso di domanda spontaneamente presentata oltre il quindicesimo giorno dalla comunicazione di fine lavori (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo), ma non oltre i successivi ventiquattro mesi, la sanzione viene ridotta al quadruplo del minimo pari ad € 308,00;

e) nel caso di domanda spontaneamente presentata oltre il quindicesimo giorno dalla comunicazione di fine lavori (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo), ma non oltre i successivi trenta mesi, la sanzione viene ridotta al quintuplo del minimo pari ad € 385,00;

f) nel caso di domanda spontaneamente presentata oltre il quindicesimo giorno dalla comunicazione di fine lavori (o comunque dal termine massimo di durata del titolo abilitativo), ed oltre i successivi trenta mesi, la sanzione si applica nella misura massima prevista di € 464,00;

8. Rateizzazione sanzioni

Considerati i consistenti importi derivanti dall'applicazione delle sanzioni pecuniarie previste dalla normativa suddetta si prevede la possibilità di rateizzazione degli importi sanzionatori applicati, con le dovute garanzie dell'Ente.

Si ritiene di poter esprimere in tal senso l'indirizzo di questo Ente autorizzando i Settori competenti ad accordare, su richiesta dei cittadini interessati, la rateizzazione delle sanzioni pecuniarie previste dalla normativa sopra citata alle seguenti condizioni:

- 1) fino ad un massimo di quattro rate trimestrali per sanzioni di importo compreso da un minimo di € 2.500,00 ad un massimo di € 5.000,00;
 - 2) fino ad un massimo di otto rate trimestrali per sanzioni per importo compreso da un minimo di € 5.000,00 ad un massimo di € 10.000,00;
 - 3) fino ad un massimo di dodici rate trimestrali per sanzioni per importo superiore ad € 10.000,00;
- a condizione che:
- 1) gli interessati dovranno presentare apposita istanza al Responsabile del Settore Tecnico provvedendo alla costituzione di idonea polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a favore del Comune di Corleone a garanzia dei pagamenti di cui sopra.
 - 2) che gli importi rateizzati verranno maggiorati, in ragione annua, dell'interesse legale vigente al

momento della concessione della rateizzazione. A pena di irrecevitabilità la polizza:

- dovrà indicare chiaramente l'importo della somma garantita e le finalità della garanzia prestata;
- dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 comma 2 del codice civile;
- dovrà prevedere la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957 comma 2 del codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Corleone;
- la sottoscrizione del garante dovrà essere autenticata da un notaio, che dovrà parimenti attestare i poteri di firma del garante medesimo;
- dovrà avere validità pari, alla durata del periodo di rateizzazione richiesto aumentato di mesi sei;
- dovrà contenere la prescrizione che rimarrà comunque efficace fino a che non sia svincolata mediante formale benestare rilasciato dal Comune di Corleone.

3) che il mancato pagamento anche di una sola rata comporterà la richiesta dell'importo residuo in unica soluzione da versarsi entro trenta giorni dal ricevimento della diffida ad adempiere da parte del Comune di Corleone, con l'avvertenza che il decorso infruttuoso di detto termine comporta l'incameramento della polizza fidejussoria costituita a garanzia degli adempimenti ed obbligazioni pecuniarie.