



CITTA' DI MANFREDONIA

Provincia di Foggia



**Regolamento di disciplina
della determinazione delle sanzioni
amministrative previste all'art. 37 comma 4
del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.**

Approvato con deliberazione della C.S. con i poteri del C.C. n. 6 del 08/02/2021

Articolo 1

Oggetto del Regolamento e Ambito di applicazione

Il presente Regolamento ha lo scopo di garantire certezze applicative al sistema sanzionatorio in materia edilizia, per quanto di competenza comunale, secondo la normativa nazionale in materia.

Il fine è di stabilire dei criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste all'art. 37 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001, che rispondano a criteri di equità, trasparenza e uniformità di applicazione.

In particolare, l'art. 37 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 rubricato “ *Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità*” stabilisce 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 5164 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*”.

Si è inoltre ritenuto opportuno, ai fini della semplificazione e snellimento del procedimento amministrativo - il cui esito può essere direttamente valutato dall'Ufficio stesso - ed al fine di evitare inutilmente il congestionamento dell'Ufficio Tecnico, individuare alcune tipologie di abuso più semplici e più ricorrenti relativamente alle quali è possibile pervenire alla determinazione della sanzione di cui all'art. 37 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 mediante l'applicazione di *criteri sintetici*.

L'applicazione dei *criteri sintetici* di cui al successivo art. 3 del presente Regolamento (per gli interventi abusivi “*minori*” più ricorrenti) viene pertanto effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale, in alternativa alla procedura ordinaria che prevede la valutazione specifica dell'incremento di valore dell'immobile da parte dell'Agenzia delle Entrate, alla quale saranno trasmessi solo i casi più complessi.

Articolo 2

Sanzione pecuniaria ex art. 37 comma 4 – D.P.R. n. 380/2001

Le modalità di determinazione delle sanzioni pecuniarie da applicare in caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi, ai sensi dell'articolo 37 comma 4 del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n.

380/2001) e così come disposto dalla Deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale n. 44 del 31.12.2020 sono le seguenti:

a) in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia delle Entrate inferiore ad Euro 5.000,00: **si applica la sanzione minima, pari ad Euro 516,00;**

b) in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia delle Entrate superiore ad Euro 50.000,00: **si applica la sanzione massima, pari ad Euro 5.164,00;**

c) in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia delle Entrate compreso tra Euro 5.000,00 ed Euro 50.000,00, si applica la sanzione proporzionale, calcolata come segue:

Importo sanzione = (Incremento Valore determinato - €5.000) x (€5.164 - €516) / (€50.000 - €5.000) + €516.

L'importo della suddetta sanzione non comprenderà le spese di valutazione comunicate dall'Agenzia delle Entrate.

Nel caso in cui il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile manifestasse formalmente la volontà di corrispondere la sanzione massima non si procederà alla richiesta di valutazione dell'aumento di valore dell'immobile all'Agenzia delle Entrate.

Articolo 3

Interventi edilizi abusivi "minori"

In caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi "minori", rientranti nelle casistiche di seguito elencate, in ragione delle tipologie di abuso maggiormente ricorrenti, si applicano le seguenti sanzioni:

- Modifiche **esterne**, per la realizzazione di impianti fotovoltaici e/o solari-termici sulle coperture degli edifici o delle loro pertinenze (tettoie, bassi fabbricati), lievi modifiche esterne dei fabbricati comportanti il solo ridimensionamento delle aperture previste originariamente senza modifiche dei materiali previsti e lievi modifiche che non alterano sensibilmente i prospetti e non comportano realizzazione o modifica radicale di superfici piane o verticali. Ripristino del manto di copertura e piccola orditura e rifacimento di limitate porzioni di tetti tradizionali e ripristino di impermeabilizzazioni con rifacimento di limitate porzioni ed opere minimali di coperture di ogni genere con esclusione di opere strutturali.

Sanzione: € 516,00;

- Lievi modifiche **interne** in unità immobiliari a **destinazione non residenziale** con minime opere strutturali e senza realizzazione di nuovi servizi igienici ed impianti con rilevanza edilizia (assistenza muraria e piccoli manufatti);

sanzione € 750,00;

- Lievi modifiche **interne** anche con fusione e/o frazionamento in unità immobiliari a **destinazione residenziale** con minime opere strutturali ma non comportanti la completa ridistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo e radicale, all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti, cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale ridistribuzione delle partizioni interne), realizzazione di vani antibagno;

sanzione € 1.000,00;

- Modifiche **esterne**, anche con minime opere strutturali, comportanti diverso posizionamento e/o ridimensionamento delle aperture previste originariamente e/o realizzazione di nuove aperture anche con modifiche dei materiali previsti, purchè risultino i medesimi per l'intera facciata, modifiche a recinzioni con esclusione di completa sistemazione del lotto, elementi di arredo, pensiline, impianti tecnologici a carattere domestico ecc. e senza aumento di superficie coperta e spazi utili (escluse le tettoie sia per attività economiche sia per parcheggio privato). Ripristino del manto di copertura e piccola orditura e rifacimento di limitate porzioni di tetti tradizionali e ripristino di impermeabilizzazioni con rifacimento di limitate porzioni ed opere minimali di coperture di ogni genere;

sanzione € 1.000,00;

- Modifiche **interne** anche con fusione e/o frazionamento in unità immobiliari a **destinazione residenziale** con opere strutturali ma non comportanti la completa ridistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo e radicale, all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti, cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale ridistribuzione delle partizioni interne), modifiche a scale di collegamento interne, realizzazione del primo servizio igienico;

sanzione € 1.000,00;

- Modifiche **interne** anche con fusione e/o frazionamento in unità immobiliari a **destinazione residenziale** con opere strutturali anche se comportanti la completa ridistribuzione funzionale (spostamento contemporaneo radicale, all'interno dell'unità immobiliare, delle funzioni inerenti, cucina, soggiorno e bagno) e fisica (sostanziale ridistribuzione delle partizioni interne), nuove scale di collegamento interne, realizzazione del secondo o ulteriore servizio igienico; Modifiche ai piani interrati e/o seminterrati e/o sottotetto comportanti diversa distribuzione interna degli spazi accessori con esclusione di nuove unità; rifacimento totale e fedele del manto di copertura di tetti tradizionali e rifacimento di impermeabilizzazioni ed opere di coperture di ogni genere anche con previsione di opere strutturali senza modifica della geometria delle coperture esistenti;

sanzione € 1.500,00;

- Realizzazione pavimentazioni totali o parziali di cortili con opere esterne di giardinaggio, percorsi pedonali, vasche di accumulo acque, modifiche ad impianti di dispersione, e/o scale esterne, realizzazione recinzioni ex novo parziali o totali di lotti liberi e/o edificati, modifiche esterne comportanti lievi modifiche della sagoma del fabbricato e/o diversa disposizione di logge/balconi, anche con lievi modifiche di s.n.r. (superficie utile non residenziale) sia in aumento che in diminuzione;

sanzione € 1.500,00;

- Modifiche interne anche con fusione e/o frazionamento in unità immobiliari a **destinazione non residenziale**, con opere strutturali ma non comportanti la completa ridistribuzione funzionale e fisica, realizzazione di servizi igienici ed impianti con rilevanza edilizia (assistenza muraria e piccoli manufatti);

sanzione € 1.800,00;

- Modifiche interne anche con fusione e/o frazionamento in unità immobiliari a **destinazione non residenziale** con opere strutturali anche se comportanti la completa ridistribuzione funzionale e fisica, realizzazione servizi igienici e impianti, realizzazione di minimi soppalchi accessori e necessari al solo collocamento di impianti tecnologici;

sanzione € 2.000,00;

- Modifiche di immobili con opere che comportano la modifica (sia in aumento che in diminuzione) della superficie edilizia anche con conseguenti aumenti del valore dell'immobile, quali modifica e realizzazione di terrazzini, realizzazione e modifica sostanziale di piscine private pertinenziali, balconi, piattaforme, scale di accesso e di

emergenza ed aggiunte o elementi non configurabili quali di solo arredo dell'immobile, modifiche alle coperture dei fabbricati senza incidenza sulle superfici e volumi dei locali o spazi sottostanti;

sanzione € 2.000,00;

- Manutenzione straordinaria di sedimi stradali e marciapiedi (privati ed asserviti all'uso pubblico), murature di contenimento terreni, attività di consolidamento di murature di contenimento;

sanzione € 2.500,00;

Sarà comunque facoltà dell'Ufficio Tecnico Comunale competente richiedere specifica valutazione dell'incremento di valore dell'immobile all'Agenzia delle Entrate.

In caso di non accettazione dell'importo della sanzione pecuniaria, determinata come stabilito ai punti precedenti si procederà, così come definito dall'art. 37 comma 4 del DPR n.380/2001, ad incaricare l'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) per la stima dell'aumento di valore dell'immobile e le relative spese verranno poste a carico del destinatario della sanzione.

Articolo 4

Modalità di pagamento

Le sanzioni pecuniarie previste e i relativi costi sostenuti per l'espletamento delle attività di valutazione immobiliare da parte dell'Agenzia delle Entrate devono essere corrisposte per intero entro il termine previsto nella notifica del provvedimento (di norma 30 giorni). In caso di inottemperanza si procederà alla riscossione coattiva ai sensi di legge.

Articolo 5

Destinazione dei proventi

Per i proventi delle sanzioni pecuniarie ex art. 37 comma 4 - D.P.R. 380/2001 è previsto un vincolo di destinazione per l'acquisizione e la sistemazione di aree a verde pubblico.

Articolo 6

Norme finali e transitorie

Il presente regolamento avrà efficacia dalla data di esecutività delle Deliberazione di approvazione e si applicherà anche alle procedure sanzionatorie *ex art. 37 comma 4 - D.P.R. 380/2001* in corso non ancora definite.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2021** / 7

Ufficio Proponente: **6.4 VIGILANZA E ABUSIVISMO EDILIZIO**

Oggetto: **REGOLAMENTO DI DISCIPLINA DELLA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PREVISTE ALL'ART. 37 COMMA 4 DEL D.P.R. N. 380/2001 E S.M.I. - APPROVAZIONE**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (6.4 VIGILANZA E ABUSIVISMO EDILIZIO)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 26/01/2021

Il Responsabile di Settore
f.to Giuseppe Di Tullo