

**COMUNE DI CARIANRO  
(Provincia di Caserta)**

**Regolamento Comunale**

**Criteri di applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie  
previste per abusi edilizi ai sensi degli articoli  
31 comma 4-bis, 23 comma 7, 24 comma 30, 25 comma 1, 36, 37  
del D.P.R n. 380 del 6.06.2001**

*Approvato con delibera di C.C. n. 41 del 25.10.2016*

**ARTICOLO 1  
OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

Oggetto del presente regolamento è quello di stabilire dei 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 ed in particolare quelle previste dagli articoli 23 comma 7, articoli 24 e 25 rispettivamente commi 3 e comma 1, dall'art.31 - comma 4-bis nonché nelle ipotesi previste dagli articoli 36 e 37, per abusi edilizi.

**ARTICOLO 2  
DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 23**

**Sanzioni di cui all'art. 23, comma 7 - interventi soggetti a D.I.A.**

1. In caso di omessa o ritardata presentazione della dichiarazione di ultimazione lavori corredata dal certificato di conformità dell'opera, oppure nel caso di omessa presentazione della ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale o della dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifiche di classamento si applica la sanzione amministrativa prevista dall'art. 23, comma 7, D.P.R. 380/2001 nella misura prevista dall'art. 37, comma 5, 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 Denuncia di inizio attività (3 anni dalla presentazione);
3. 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.

**ARTICOLO 3  
DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 24 E 25**

**Sanzioni di cui all'art. 24, comma 3 e 25 comma 1.**

1. In base al combinato disposto dell'art. 24, comma 3, e 25 comma 1 del D.P.R. 380/2001, la mancata presentazione, da parte del soggetto che ne è tenuto, della domanda del certificato di agibilità entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria da € 77 a € 464 Euro;
2. La sanzione prevista al comma 1 si applica nella misura di seguito indicata:
  - a) € 77,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata dal 16° (sedicesimo) al 60° (sessantesimo) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;

- b) € 154,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata dal 61° (sessantunesimo) al 120° (centoventesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
- c) € 464,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata oltre il 121° (centoventunesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;

3. Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa, di cui sopra, si considera quale data di ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento quella contenuta nella dichiarazione di conformità per la domanda di agibilità, salvo non sia pervenuta, precedentemente, separata comunicazione di ultimazione delle opere, nel qual caso si assume quella ivi indicata;

#### **ARTICOLO 4**

#### **DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 31 COMMA 4 BIS**

##### **Sanzioni di cui all'art. 31 comma 4bis**

1. Il comma 4-bis dell'art. 31 del D.P.R. n.380/2001 (introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q-bis, legge n.164 del 2014, prevede: *"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. Tali sanzioni, in relazioni all'entità delle opere abusive realizzate sulle aree e sugli edifici non compresi tra quelle di cui al comma 2 dell'art. 27 del D.P.R. n.380/2001, sono così determinate:

- |   |                                    |           |
|---|------------------------------------|-----------|
| a) Opere non quantificabili in termini di volume e superfici:   | €                                  | 5.000,00  |
| b) Interventi pertinenziali:  |                                    |           |
| - fino a 10 mq.   | €                                  | 2.000,00  |
| - oltre 10 mq. e fino a 25 mq.  | €                                  | 3.000,00  |
| - oltre 25 mq.  | €                                  | 5.000,00  |
| c) Interventi di cambio di destinazione d'uso con le seguenti specifiche dimensionali:  |                                    |           |
| - fino a 20 mq.   | €                                  | 2.000,00  |
| - oltre 20 mq. e fino a 40 mq.  | €                                  | 3.000,00  |
| - oltre 40 mq. e fino a 60 mq.  | €                                  | 4.000,00  |
| - oltre 60 mq. e fino a 100 mq.   | €                                  | 10.000,00 |
| - oltre 100 mq.   | €                                  | 15.000,00 |
| d) Opere che hanno comportato solo aumento di superficie (senza aumento volumetrico):   |                                    |           |
| - fino a 100 mq.  | €                                  | 2.000,00  |
| - oltre 100 mq in più a €2.000,00   | € 100/MQ fino al max di €20.000,00 |           |
| e) Interventi di ristrutturazione edilizia (senza demolizione e successiva ricostruzione) che non abbiano comportato aumento della superficie e/o volumi: |                                    |           |
| con cambio di destinazione d'uso per superfici fino a mc.1000   | €                                  | 10.000,00 |
| con cambio di destinazione d'uso per superfici fino a mc.2000   | €                                  | 15.000,00 |
| con cambio di destinazione d'uso per superfici oltre i mc.2000  | €                                  | 20.000,00 |
| g) Interventi di ristrutturazione edilizia (senza demolizione e successiva ricostruzione) con ampliamenti:  |                                    |           |
| - fino a 20 mq.   | €                                  | 2.000,00  |
| - da 20 mq. e fino a 50mq   | €                                  | 5.000,00  |
| - da 50 mq. e fino a 100 mq.  | €                                  | 10.000,00 |
| - oltre 100 mq.   | €                                  | 15.000,00 |
| h) Interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e successiva ricostruzione con ampliamenti:  |                                    |           |
| - fino a 20 mq.   | €                                  | 5.000,00  |
| - oltre mq.20   | €                                  | 10.000,00 |
| i) Interventi di nuova costruzione per una volumetria:  |                                    |           |

fino a 75 mc	€	5.000,00
da 75 mc fino a 150	€	7.500,00
da 150 mc a 250 mc	€	10.000,00
da 251 a 500 mc	€	15.000,00
oltre 500 mc	€	20.000,00

**3.** Le sanzioni innanzi riportate si applicano in tutti i casi di opere abusive, realizzate, su aree e sugli edifici non compresi tra quelli di cui al comma 2 dell'art. 27 del D.P.R. n.380/2001, che di seguito si riporta:

*Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla [legge 18 aprile 1962, n. 167](#), e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora [d.lgs. n. 42 del 2004](#)), il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa. Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 6 e 7 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora [articoli 13 e 14 del d.lgs. n. 42 del 2004](#)) o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni del Titolo II del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora [Parte terza del d.lgs. n. 42 del 2004](#)), il Soprintendente, su richiesta della regione, del comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996.n.662.*

Per opere abusive, realizzate, su aree e sugli edifici compresi tra quelli di cui al comma 2 dell'art. 27 del D.P.R. n.380/2001, è sempre irrogata la sanzione massima pari ad euro 20.000,00.

**4.** Per eventuali interventi edilizi abusivi non ricompresi all'interno della disciplina del presente Regolamento le relative sanzioni e le somme da corrispondere a titolo di oblazione saranno determinate, con provvedimento del Responsabile del Settore deputato al controllo dell'abusivismo, assimilando tali abusi, quando possibile per interpolazione, alle tipologie previste dal presente Regolamento con i relativi importi, altrimenti, previa valutazione tecnica, a discrezione del Responsabile.

#### **ARTICOLO 5**

#### **DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 36**

##### **Sanzioni di cui all'art.36 - Accertamento di conformità**

**1.** Le opere soggette a permesso di costruire o DIA ex art 22 comma 3 (DIA pesante) 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;

**2.** 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;

**3.** Per le opere realizzate in parziale difformità occorrerà riferire i due criteri anzidetti alle sole parti difformi e comunque l'importo dell'oblazione non potrà essere inferiore alla soglia minima di €516,00;

**4.** Per le opere realizzate in difformità e/o parziale difformità comportanti riduzione di volume e/o superficie l'importo dell'oblazione non potrà essere inferiore alla soglia minima di €516,00;

#### **ARTICOLO 6**

#### **DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALL'ART. 37**

**Sanzioni di cui all' art. 37: Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità:**

**Punto 1: Art. 37 comma 1:** "La realizzazione di interventi edilizi di cui all'art. 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 a Euro 516,00.

**Modalità di applicazione della sanzione:**

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 della 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 =  $(VA - VP) \times 2$ ;

Il pagamento della sanzione come sopra determinata, il cui importo è quantificato dal Settore Urbanistica, dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla notifica.

Il pagamento della sanzione consente agli interessati di mantenere in essere gli interventi realizzati e sanzionati, sotto il profilo urbanistico-edilizio.

**Punto 2: Art. 37 comma 4:** "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.

**Modalità di applicazione della sanzione:**

Il comma 4 prevede la possibilità di rilasciare il titolo abilitativo in sanatoria per gli interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività qualora gli stessi siano conformi alla disciplina urbanistico – edilizia vigente, sia al momento della loro realizzazione sia al momento della domanda.

L'aumento del valore dell'immobile è determinato dall'ufficio urbanistica dal confronto tra il valore della rendita e/o classamento precedente all'intervento e quello successivo, e la sanzione è determinata secondo la seguente tabella:

Aumento del 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. 380/01	€ 5.164,00

**Punto 3: Art. 37 comma 2:** "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 a 10.329 euro"

**Modalità di applicazione della sanzione:**

Il dirigente accertata l'esecuzione di interventi abusivi su immobili vincolati, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni, con propria ordinanza, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, e la sanzione è determinata tra il minimo di € 516,00 e il massimo di € 10.329,00, secondo la seguente tabella:

Aumento del Valore dell'immobile determinato	Aumento della sanzione in percentuale	Sanzione
--	---------------------------------------	----------

<b>dall'Agenzia del Territorio (rendita e/o classamento)</b>		
0- 10%	0	€ 516,00
11% - 20%	400%	€ 2.064,00
21% - 40%	800%	€ 4.128,00
41% - 60%	1.200%	€ 6.192,00
61% - 80%	1.600%	€ 8.256,00
81% - 100%	Sanzione massima prevista dal D.P.R. 380/01	€ 10.329,00

## **ARTICOLO 7 EMISSIONE DELLE SANZIONI E MODALITÀ DI PAGAMENTO**

Le sanzioni pecuniarie di cui ai precedenti articoli sono quantificate dal Responsabile del Settore Urbanistica, che entro 5 giorni dalla data della contestazione trasmette propria relazione istruttoria al Dirigente della Polizia Municipale che provvederà alla irrogazione delle sanzioni stesse, ai sensi del Regolamento comunale di determinazione e applicazione delle sanzioni amministrative di natura pecuniaria, approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 13 del 20.02.2013.

Il procedimento sanzionatorio si svolgerà secondo le disposizioni del Regolamento di cui al punto precedente.

### **Art.8 DESTINAZIONE DEI PROVENTI**

I proventi delle sanzioni pecuniarie di cui all'art. 31 comma 4bis previste dal presente regolamento, come prevede la norma, dovranno essere versate in apposito capitolo del bilancio e sono destinate esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico, ai sensi del comma 4-ter dell'art.31 D.P.R. 380/01.

### **Art.9 NORMA FINALE**

La misura delle sanzioni oggetto del presente regolamento è soggetta a variazioni a seguito dell'avvento di nuove disposizioni legislative.