

COMUNE DI JESOLO
(Provincia di Venezia)
UFFICIO TECNICO SETTORE EDILIZIA PRIVATA E ATTIVITÀ PRODUTTIVE
EDILIZIA PRIVATA

CRITERI PER L'IRROGAZIONE
DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE
IN MATERIA EDILIZIA

SOMMARIO

PREMESSA	3
1. SCOPO DEI CRITERI E AMBITO DI APPLICAZIONE	4
2. DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PER MANCATA PRESENTAZIONE DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ PREVISTA DALL'ARTICOLO 24, COMMA 3 DEL D.P.R. 380/2001	6
3. DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AI SENSI DELL'ARTICOLO 31 COMMA 4 BIS DEL D.P.R. 380/2001	7
4. MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 37 D.P.R. 380/2001	8
5. CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 1 ARTICOLO 37	10
6. CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 2 ARTICOLO 37	11
7. CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 3 ARTICOLO 37	12
8. CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 4 ARTICOLO 37	122
9. CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 5 ARTICOLO 37	13
10. MODALITÀ DI PAGAMENTO	13
11. DESTINAZIONE DEI PROVENTI	13

PREMESSA

La Legge Regionale n.16/2003, all'articolo 13 "Disciplina transitoria dell'attività edilizia", sancisce che fino all'entrata in vigore della legge regionale di riordino della disciplina edilizia trovano applicazione le disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni, nonché le disposizioni della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e successive modificazioni, che regolano la materia dell'edilizia in maniera differente dal testo unico e non siano in contrasto con i principi fondamentali desumibili dal testo unico medesimo.

Il Decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001 N° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e la Legge regionale 27 giugno 1981, n. 61 "Norme per l'assetto ed uso del territorio", costituiscono fonti normative dirette alla vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale finalizzate ad assicurarne la rispondenza alle norme di legge e regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, nonché il relativo sistema sanzionatorio amministrativo in caso di violazione.

In particolare l'articolo 27 del D.P.R. n.380/2001 rappresenta norma di portata generale sulla vigilanza edilizia e sancisce il principio secondo cui i poteri di vigilanza del competente ufficio comunale sono volti a garantire che l'attività urbanistica ed edilizia avvenga nel rispetto delle norme di legge e di regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive nei titoli edilizi;

Tale disciplina detta dunque il principio generale per cui l'attività edilizia deve in primo luogo svolgersi in modo conforme alle norme e il requisito di conformità alle norme urbanistiche, edilizie e regolamentari è un requisito imprescindibile per ricondurre l'intervento alle tipologie di titolo abilitante individuate dalla legislazione vigente.

Scopo del presente documento è quello di stabilire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative che rispondano a criteri di equità, adeguatezza, proporzionalità rispetto alle diverse fattispecie di abuso, progressività, trasparenza e semplicità di applicazione.

Nell'occasione si prevede di graduare anche l'applicazione delle sanzioni:

- di cui all'articolo 31, comma 4 bis del DPR 380 /2001 dal minimo di 2.000,00 € al massimo di 20.000,00 €, in modo da assicurare uniformità e trasparenza all'azione amministrativa, nonché proporzionalità e ragionevolezza di applicazione;

- di cui dall'articolo 24, comma 3 del D.P.R. 380/2001 sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di 77, 00 € ad un massimo di 464,00 € per la mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità,

1. SCOPO DEI CRITERI E AMBITO DI APPLICAZIONE

Scopo della seguente trattazione è stabilire regole oggettive ed univoche per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie, che rispondano a criteri di equità, trasparenza e uniformità di applicazione, previste:

- per l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire opere abusive, prevista dall'articolo 31, comma 4-bis del DPR 380/2001, così come introdotto dall'art.17, comma 1, lettera q-bis) della legge n.164/2014;
- per la mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, prevista dall'articolo 24, comma 3 del D.P.R. 380/2001;
- per opere eseguite in assenza/difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività, di cui all'articolo 37 del D.P.R. 380/01 di cui al Titolo IV "Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, responsabilità e sanzioni" integrando le disposizioni di cui al decreto con le modalità di cui agli artt. 94-97 della Legge regionale 61/1985, come previsto dalla Legge Regionale 16/2003.

Nello specifico nel presente documento sono trattati gli interventi edilizi oggetto della sanatoria ai sensi dell'articolo 37 realizzati in assenza o difformità dalla Segnalazione certificata di inizio attività di cui agli art. 22 commi 1 e 2 e precisamente comma 1 *“realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:*

(comma così sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti;

(lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera l), della legge n. 120 del 2020)

b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c).”

comma 2 *“Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non*

modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.”

(comma modificato dall'art. 17, comma 1, lettera m), legge n. 164 del 2014

Il campo di applicazione della SCIA in sanatoria (art. 37) è quello delineato dall'articolo 22 come sopra riportato. Ne discende che la sanzione applicabile nel caso di accertamento di conformità di opere eseguite in assenza o in difformità dalla SCIA è quella prevista dall'art. 37 comma 4.

Nel caso di opere realizzate in assenza della prevista variante a Permesso di Costruire che siano dichiarate dall'istante realizzate nel corso di validità del titolo edilizio e non segnalate, l'applicazione della sanzione dovrà essere quella dell'articolo 37 comma 4 a prescindere che riguardino o meno le parti strutturali. Non è applicabile per tali opere, sempre se realizzate in corso dei lavori e non dichiarate con variante, la sanzione amministrativa prevista per la mancata comunicazione di opere rientranti nell'attività edilizia libera (art. 6bis del D.P.R. 380/2001).

Le opere realizzate in variante a Permesso di Costruire di cui al comma 2 dell'articolo 22 devono essere realizzate con SCIA, ne discende che la sanzione applicabile, nel caso di accertamento di conformità è quella prevista dall'art. 37 comma 4.

È pertanto indispensabile che venga dichiarata l'epoca di esecuzione delle opere, tale datazione che deve essere presente nella documentazione depositata dal professionista e riportato nel verbale di accertamento di illecito edilizio. L'epoca di esecuzione dei lavori è necessaria ai fini della verifica della doppia conformità per le sanatorie presentate ai sensi dell'articolo 37 (e 36).

Infine, in caso di difformità dal titolo edilizio riguardante parti comuni dell'edificio (involucro edilizio) che non rilevino in termini di superfici o volume, come ad esempio le modifiche alle forometrie sempre

realizzate nella fase di costruzione dell'edificio, la sanzione amministrativa da applicare ai sensi dell'articolo 37 c. 4 sarà unica e non applicata ad ogni singola unità immobiliare. L'istanza di sanatoria dovrà essere presentata dall'amministratore di condominio o da tutti gli aventi titolo.

Resta fermo che le difformità realizzate all'interno delle singole unità immobiliari o che riguardino lievi

incrementi di superfici come ad esempio l'ampliamento dei poggiali, andranno sanzionate singolarmente per ogni unità immobiliare.

Nell'occasione si ritengono opportune alcune precisazioni in ordine agli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22 del D.P.R. 380/2001 e la relativa sanzione pecuniaria.

Nel caso in cui siano state eseguite opere di manutenzione straordinaria non incidenti sulle parti strutturali successive alla fine lavori del titolo edilizio o che siano dichiarate tali, si dovrà applicare la sanzione amministrativa prevista per la mancata comunicazione asseverata prevista dall'articolo 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001. Tale sanzione non riguarda le opere, che rientrano nell'attività edilizia libera soggetta a comunicazione asseverata, ma riguarda la mancata comunicazione.

Infatti con la CILA prevista dall'art. 6-bis vanno eseguiti tutti gli interventi edilizi non riconducibili al

novero dell'attività edilizia libera (art. 6), del permesso di costruire (art. 10) e della SCIA (art. 22) e che non interessino parti strutturali dell'immobile.

Per le opere eseguite con CILA il requisito è la conformità alla disciplina edilizia vigente al momento della comunicazione.

2. DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PER MANCATA PRESENTAZIONE DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ PREVISTA DALL'ARTICOLO 24, COMMA 3 DEL D.P.R. 380/2001

In base al combinato disposto dell'articolo 24, commi 2 e 3 del D.P.R. 380/2001, la mancata presentazione, da parte del soggetto che ne è tenuto, della segnalazione certificata per l'agibilità entro 15 (quindici) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

La suddetta sanzione si applica nella misura di seguito indicata:

- a. per gli interventi le cui domande di agibilità per le trasformazioni sono state presentate successivamente all'entrata in vigore del D.P.R. 380/01 (pubblicato G.U. n. 245 del 20/10/2001, S.O. n. 239):

Giorni di ritardo	importi
Fino a 60 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento	Euro 77,00
dal 61° al 120° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;	Euro 154,00
dal 121° al 180° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento	Euro 310,00
dal 181° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento	Euro 464,00

- b. per le istanze relative al rilascio dell'agibilità riguardanti interventi i cui lavori sono terminati prima all'entrata in vigore del DPR 380/01: € 464,00

Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa di cui al precedente comma, qualora non sia pervenuta, precedentemente separata, comunicazione di ultimazione delle opere, si considera quale

data di ultimazione lavori di finitura dell'intervento quella contenuta nel modello di segnalazione certificata per l'agibilità.

L'applicazione della sanzione di cui all'articolo 24, comma 3, non preclude il rilascio dell'agibilità e viene stabilita con separato provvedimento come di seguito indicato:

- ad avvenuto ricevimento in ritardo della domanda di agibilità, calcola il ritardo e la relativa sanzione da applicare;
- il Responsabile del Procedimento provvede a comunicare a mezzo di raccomandata AR e/o PEC, la sanzione da pagare e le modalità di pagamento;
- trascorsi trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, qualora l'importo non fosse ancora versato, invia un sollecito di pagamento con eventuale nuovo calcolo della sanzione sulla base dell'ulteriore ritardo accumulato;
- in ipotesi di mancato pagamento, raggiunto il massimo della sanzione, si procederà al recupero coattivo delle somme dovute;
- il pagamento della sanzione pecuniaria conclude il procedimento sanzionatorio.

3. DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AI SENSI DELL'ARTICOLO 31 COMMA 4 BIS DEL D.P.R. 380/2001

Il comma 4-bis dell'articolo 31 del D.P.R. n.380/2001 (introdotto dall'articolo 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 (D.P.R. n.380/2001), ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima".

Tali sanzioni, in relazione 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/superfici: € 2.000,00

b. Interventi pertinenziali:

- fino a 10 mq. € 3.000,00

- oltre 10 mq. e fino a 25 mq. € 4.000,00

- oltre 25 mq. € 5.000,00

c. Interventi che hanno comportato aumento di superficie utile lorda (SL): 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 tali soglie).

Le sanzioni sopra 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'articolo 27 del D.P.R. n.380/2001.

Per opere abusive, realizzate, su aree e sugli edifici compresi tra quelli di cui al comma 2 dell'articolo 27 del D.P.R. n.380/2001, ivi comprese le aree a rischio idrogeologico censite nel P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico) e Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA), con rischio elevato e molto elevato è sempre irrogata la sanzione massima pari ad euro 20.000,00.

4. MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 37 D.P.R. 380/2001

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) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (VP), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

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.

L'aumento del 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 di seguito definita.

DEFINIZIONI:

SUPERFICIE CONVENZIONALE (SC)

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 ad uso abitazione, sommando i seguenti elementi:

- a). l'intera superficie dell'unità immobiliare interessata dagli abusi;
- b). il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c). il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d). il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, 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.

2. È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70.

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).

4. Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a. 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b. 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70
- c. 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

5. La superficie convenzionale viene poi rettificata in base ai parametri indicati al successivo punto (coefficiente di rettifica CR), in funzione delle caratteristiche degli interventi eseguiti sull'immobile, e previsti nel prospetto di calcolo allegato al presente documento.

COEFFICIENTE DI RETTIFICA (CR)

1. Il coefficiente di rettifica (CR) della superficie convenzionale (SC) è il coefficiente che deve essere applicato al Valore di Mercato Medio tratto dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" di cui al successivo punto (VUR), in funzione della tipologia di intervento eseguito.

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.

3. I coefficienti di rettifica sono i seguenti:

- 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, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente 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). alla Ristrutturazione Edilizia consistente nelle addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari all'80%;
- e). al Restauro e Risanamento Conservativo si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 90%;
- f). alla Manutenzione Straordinaria si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 95%.

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO (VUR)

1. 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) .

MODALITÀ DI VALUTAZIONE

1. L'aumento di valore dell'immobile viene valutato in base a parametri finalizzati ad un'equa graduazione dell'importo della sanzione in funzione dell'esecuzione abusiva delle opere, come segue:

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 che l'Agenzia del territorio, distinti in base all'ubicazione dell'immobile sul territorio comunale, alla destinazione d'uso, allo stato di conservazione ed alla tipologia edilizia, rese disponibili in rete all'indirizzo

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>) relativo alla banca dati delle quotazioni immobiliari per il Comune di Jesolo;

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 comportavano, 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 prodotto, da parte dei soggetti interessati, un atto di aggiornamento catastale ai sensi dell'articolo 1, comma 336, della Legge 311/2004.

5. CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 1 ARTICOLO 37

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 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 516,00 euro.

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 e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro.

3. Viene applicata la sanzione minima di euro 516,00 nel caso in cui le difformità edilizie siano riconducibili esclusivamente:

- modifica della terrazza/poggiolo esistente senza incremento della superficie;

- demolizione e ricostruzione di scala interna a parità di dimensioni e caratteristiche e realizzazione, modifica, eliminazione di gradini esterni /interni su dislivello massimo di 0.50 ml;
- modifica alle forometrie dell'immobile, traslazione chiusura apertura, quando non comportino cambio di destinazione d'uso dei locali;
- modifiche al distributivo interno senza aumento di vani e senza cambio di utilizzo/uso dei locali (escluso il ricavo di nuovi servizi igienici);
- modifica dell'altezza interna del solaio all'interno della sagoma dell'edificio che non comporti o consenta il cambio d'uso /utilizzo dei locali;
- realizzazione recinzione (esclusi accessi carrai/pedonali).
- realizzazione di accessi pedonali/carrai sia su recinzione esistente già legittimata sia su recinzione di nuova formazione.
- demolizioni di manufatti legittimi o porzioni di essi, in assenza di vincoli di intervento;
- traslazione fabbricato (lieve e non oltre il 50% della superficie coperta autorizzata) non in contrasto con le distanze da confine, fabbricati, strade, ecc..
- Riduzione di sagoma previo mancata realizzazione di porzioni di edificio.

Tale importo minimo è riferito a ciascuna tipologia, pertanto diverse difformità comporteranno un valore cumulativo e la conformità edilizia è imprescindibile presupposto per l'applicazione delle sanzioni pecuniarie di cui all'articolo 37.co.1 del DPR 380/2001.

6. CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 2 ARTICOLO 37

1. 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 (il Comune), 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.

2. 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 di cui al precedente articolo 8 con la seguente formula:

$$\text{Importo sanzione} = (\text{AVV} - 5.000,00) \times (10.329,00 - 516,00) / (50.000,00 - 5.000,00) + 516,00.$$

Dove AVV è l'aumento del valore venale.

7. CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 3 ARTICOLO 37

1. 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 decreto ministeriale 2 aprile 1968 (Centro Storico del P.R.C. del Comune di Jesolo), 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.
2. 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 euro di cui al comma 2.
3. 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 non esprima il parere di competenza nei termini previsti per legge, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Jesolo ordina la restituzione in pristino o irroga la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile di cui al precedente punto 4 e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro.

8. CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 4 ARTICOLO 37

1. 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 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.
2. In caso di non accettazione dell'importo della sanzione pecuniaria determinata come stabilito al punto precedente, si procederà, così come definito dall'articolo 37, comma 4 del D.P.R.380/2001, ad incaricare l'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle entrate) per la stima dell'aumento del valore dell'immobile e le relative spese verranno poste a carico del destinatario della sanzione.
3. Ai fini di un'equa applicazione della norma, 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 calcolato con la seguente formula:
Importo sanzione = $(AVV - 5.000,00) \times (5.164,00 - 516,00) / (50.000,00 - 5.000,00) + 516,00$.

9. CALCOLO DELLA SANZIONE PER COMMA 5 ARTICOLO 37

1. Il comma 5 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che, fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516,00 euro.

10. MODALITA' DI PAGAMENTO

1. In caso di mancata adesione e regolarizzazione spontanea del pagamento della sanzione entro il termine di 90 giorni decorrenti dalla notifica, si procederà all'emissione e notifica di una Ordinanza di ingiunzione e in caso di ulteriore inerzia dell'interessato, si provvederà all'avvio delle procedure finalizzate al recupero coattivo delle somme dovute.

2. Alle sanzioni amministrative pecuniarie che attengono alla disciplina urbanistico–edilizia in senso stretto, di cui agli articoli 23, comma 7, 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, come disciplinate dai presenti criteri, stante la costante giurisprudenza, non si applica la prescrizione quinquennale di cui all'art. 28 della L. 689/1981.

3. Alle sanzioni amministrative pecuniarie di cui agli articoli 24, comma 3, che non attengono alla disciplina urbanistico – edilizia in senso stretto, si applicano i principi generali in materia di sanzioni amministrative di cui alla L. 689/1981 (compresa la prescrizione quinquennale prevista all'art. 28).

3. La sanzione amministrativa pecuniaria, di cui ai presenti articoli, sarà irrogata con specifico atto amministrativo del Responsabile del Settore competente a cui fanno riferimento i relativi procedimenti e successivamente notificato all'interessato.

4. Nel caso venga avanzata, da parte dell'interessato, richiesta di rateizzazione del pagamento di una sanzione pecuniaria comminata in materia di violazioni edilizie la rateizzazione stessa potrà essere accordata esclusivamente per importi superiori a € 3.000,00;

Tenuto conto che la rateizzazione potrà essere ammessa, per il pagamento delle sanzioni pecuniarie amministrative, con provvedimento espresso e secondo le seguenti modalità:

- la somma rateizzata dovrà essere garantita da apposita polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa a favore del Comune di Jesolo;
- la dilazione del pagamento prevede non più di 4 rate semestrali di cui la prima rata dovrà essere versata entro 30 giorni dalla notifica del provvedimento sanzionatorio o contestualmente al ritiro del provvedimento in sanatoria;

11. DESTINAZIONE DEI PROVENTI

La legge n.232/2016 art.1 comma 460 così come modificato dall'art. 1-bis legge n. 172 del 2017 prevede che a decorrere dal 1° gennaio 2018, i proventi dei titoli abilitativi edilizi e delle sanzioni

previste dal testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sono destinati esclusivamente e senza vincoli temporali alla realizzazione e alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici e nelle periferie degradate, a interventi di riuso e di rigenerazione, a interventi di demolizione di costruzioni abusive, all'acquisizione e alla realizzazione di aree verdi destinate a uso pubblico, a interventi di tutela e riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio, anche ai fini della prevenzione e della mitigazione del rischio idrogeologico e sismico e della tutela e riqualificazione del patrimonio rurale pubblico, nonché a interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura nell'ambito urbano e a spese di progettazione per opere pubbliche.