



COMUNE DI MUSSOLENTE
PROVINCIA DI VICENZA

n. 25 di Registro

in data 27/05/2021

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLE SANZIONI PECUNIARIE
AI SENSI DELL'ART. 37 DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I.**

L'anno **duemilaventuno** il giorno **ventisette** del mese di **Maggio** alle ore **13:35**, la Giunta Comunale si è riunita in videoconferenza ai sensi della deliberazione di Giunta Comunale n. 30 del 20/03/2020, alla presenza dei signori:

NOMINATIVO	CARICA	PRESENTI	ASSENTI
MONTAGNER CRISTIANO	Sindaco	P	
FIETTA VALENTINA	Vice Sindaco	P	
FERRONATO LUCA	Assessore	P	
BONTORIN ELLENA	Assessore	P	
FERRONATO MICHELE	Assessore	P	

Presenti: 5 - Assenti: 0

Il Segretario Generale, Dott.ssa Chiara Perozzo, assiste alla seduta in videoconferenza.

Il Sindaco, Cristiano Montagner, presente in sede, assume la presidenza e riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

PREMESSO CHE:

- l'attività sanzionatoria in materia di abusi edilizi, così come disciplinata dal D.P.R. 380/2001, prevede l'adozione di provvedimenti che si differenziano a seconda della tipologia di abuso posto in essere;
- le norme in vigore prevedono l'applicazione di sanzioni pecuniarie o la corresponsione di somme a titolo di oblazione, in caso di accertamento di conformità, commisurate alla tipologia dell'abuso commesso;
- che anche ai fini di garantire la trasparenza dell'azione amministrativa, con specifico riferimento alla determinazione degli importi delle sanzioni, quando la legge ne prevede la determinazione all'interno di un minimo e un massimo predefinito, si rende necessario individuare dei criteri oggettivi al fine di garantire una gradualità delle stesse rapportata all'entità dell'abuso definendo, al riguardo, le singole fattispecie di riferimento;
- che, nello specifico, si intendono definire le modalità di calcolo delle sanzioni previste dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001, con specifico riferimento a quanto previsto dai commi 1, 2 e 4 quando, ai fini della determinazione dell'importo, si deve fare riferimento all'incremento del valore venale dell'immobile in conseguenza della realizzazione della opere abusive;

VISTO il documento allegato Sub. A) al presente provvedimento denominato “*CRITERI E MODALITÀ DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE PREVISTE DALL'ART. 37 DEL D.P.R. 380/2001 IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI*” redatto dall'Area Servizi Tecnici con il quale si definiscono una serie di criteri univoci per determinare le sanzioni da applicare, in ragione delle tipologie di abusi edilizi commessi art. 37 del DPR 380/2001 e s.m.i.;

CONSIDERATO che appare opportuno confermare, in particolare, la possibilità di determinare d'ufficio le sanzioni amministrative da ingiungere all'interessato senza ricorrere alla determinazione dell'aumento di valore venale da parte dell'Agenzia del Territorio, ritenendo che i criteri utilizzati, basati su valori tabellari base espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, e su parametri oggettivi (dimensionali) riguardanti l'edificio interessato dal provvedimento sanzionatorio;

VALUTATO ricorrere le condizioni per provvedere all'approvazione dei suddetti criteri predisposti dall'Area Servizi Tecnici, allegato Sub A), che forma parte integrante della presente deliberazione;

RICHIAMATO lo Statuto Comunale;

ACCERTATA la competenza della Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs. 267/2000;

DATO ATTO che il presente provvedimento non comporta oneri finanziari diretti o indiretti per l'Ente;

VISTO il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio interessato ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000;

PROPONE

- 1) di **approvare** l'allegato schema allegato Sub A) di avente ad oggetto “*CRITERI E MODALITÀ DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE PREVISTE DALL'ART. 37 DEL D.P.R. 380/2001 IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI*” predisposto dall'Area Servizi Tecnici;
- 2) di **precisare** che tale metodologia di calcolo troverà applicazione per i procedimenti in corso e per i nuovi procedimenti riferiti alla data della presente deliberazione;

- 3) di **dare atto** che il presente provvedimento non comporta oneri finanziari diretti o indiretti per l'Ente;
- 4) di **dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del Dlgs.18 agosto 2000, n. 267

* * *

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione così come sopra esposta;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica reso dal responsabile del servizio interessato, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, così come modificato dall'art. 3, comma 1, lett. b) del D.L. 10 ottobre 2012, n. 174;

Dopo breve discussione d'intesa sull'argomento e non essendovi da registrare alcuna osservazione e/o integrazione alla suddetta proposta;

Con voti unanimi favorevoli espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

- 1 di far propria la proposta di deliberazione nella sua formulazione integrale, ovvero senza alcuna modificazione od integrazione;
- 2 di comunicare la presente deliberazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D. Lgs.vo 18/08/2000, n. 267;
- 3 di dichiarare, con separata ed unanime votazione favorevole espressa nelle forme di legge, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, stante l'urgenza di provvedere.

**OGGETTO: CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLE SANZIONI PECUNIARIE
AI SENSI DELL'ART. 37 DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I.**

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco

Cristiano Montagner

Documento firmato digitalmente

(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

Il Segretario Generale

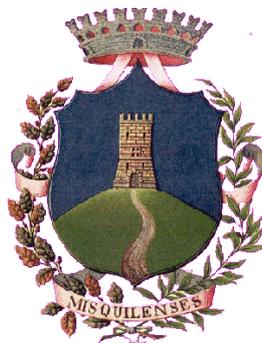
Dott.ssa Chiara Perozzo

Documento firmato digitalmente

(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

Comune di Mussolente

Provincia di Vicenza



CRITERI E MODALITÀ DI CALCOLO

**DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE SOMME DA
CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE PREVISTE DALL'ART. 37 DEL
D.P.R. 380/2001 IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI**

Indice generale

Art. 1 – FINALITA' E AMBITO DI APPLICAZIONE.....	3
Art. 2 – DEFINIZIONI.....	3
Art. 3 – AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE.....	3
Art. 4 – MODALITÀ DI VALUTAZIONE.....	4
Art. 5 – DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE.....	4
Art. 6 – COEFFICIENTE DI RETTIFICA.....	5
Art. 7 – VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO.....	5
Art. 8 – CALCOLO DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE.....	5
Art. 9 – CALCOLO DELLA SANZIONE AI SENSI DEL COMMA 1 DELL'ART. 37 DEL D.P.R. 380/2001.....	5
Art. 10 – CALCOLO DELLA SANZIONE AI SENSI DEL COMMA 2 DELL'ART. 37 DEL D.P.R. 380/2001.....	6
Art. 11 – CALCOLO DELLA SANZIONE AI SENSI DEL COMMA 3 DELL'ART. 37 DEL D.P.R. 380/2001.....	6
Art. 12 – CALCOLO DELLA SANZIONE AI SENSI DEL COMMA 4 DELL'ART. 37 DEL D.P.R. 380/2001.....	6
Art. 13 – CALCOLO DELLA SANZIONE AI SENSI DEL COMMA 5 DELL'ART. 37 DEL D.P.R. 380/2001.....	7
Art. 14 – SANZIONI PECUNIARIE E MODALITA' DI PAGAMENTO	7

Art. 1 – FINALITA' E AMBITO DI APPLICAZIONE

I criteri applicativi hanno lo scopo di stabilire dei parametri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie, che rispondano a criteri di equità, trasparenza e uniformità di applicazione, previste per opere eseguite in assenza/diffonità dalla Denuncia di Inizio Attività edilizia (DIA) e dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) di cui all'art.37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

La presente disciplina è applicabile unicamente nella fattispecie della realizzazione abusiva di interventi subordinati ai titoli edilizi anzidetti, non riconducibili all'elenco di cui all'art. 6 e 10 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Art. 2 – DEFINIZIONI

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. Pertanto:
AVV = aumento di valore venale
VA = valore venale attuale
VP = valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione
e
AVV = VA – VP
3. Inoltre si forniscono le seguenti definizioni:
CR è il coefficiente che deve essere applicato al Valore di Mercato Medio tratto dalla banca dati dell'“Osservatorio del Mercato Immobiliare” in funzione delle tipologie di intervento eseguito così come individuate al successivo art. 3.
SC è la superficie dell'intera unità immobiliare o, in caso di interventi parziali, della porzione di unità immobiliare direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione, determinata in analogia a quanto previsto dall'articolo 13 della Legge 392/1978, valida anche per gli immobili non adibiti ad uso abitazione;
VUR è il valore unitario di riferimento, e deriva dal prodotto del Valore di Mercato Medio tratto dalla banca dati dell'“Osservatorio del Mercato Immobiliare” per il coefficiente di rettifica (CR).
4. Ai fini dell'applicazione dei presenti criteri 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.

Art. 3 – AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

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.

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.

Art. 4 – MODALITÀ DI VALUTAZIONE

Nel caso di un intervento abusivo realizzato in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, l'aumento di valore dell'immobile viene valutato dal Responsabile del procedimento secondo i seguenti criteri.

Negli altri casi, 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", distinti in base all'ubicazione dell'immobile sul territorio comunale, alla destinazione d'uso, allo stato di conservazione ed alla tipologia edilizia.
- 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 fatto produrre, da parte dei soggetti interessati, un atto di aggiornamento catastale ai sensi dell'articolo 1, comma 336, della Legge 311/2004.

Art. 5 – DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

1. La superficie convenzionale (SC) si ottiene 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 auto 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. E' 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 articolo 6 in funzione delle caratteristiche degli interventi eseguiti sull'immobile.

Art. 6 – COEFFICIENTE DI RETTIFICA

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.

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 plani-volumetrico, 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%.

Art. 7 – VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

Il valore unitario di riferimento (VUR) è il prodotto del Valore di Mercato Medio tratto dalla banca dati dell'“Osservatorio del Mercato Immobiliare” di cui ai precedenti articoli per il coefficiente di rettifica (CR) di cui al precedente articolo 6.

Art. 8 – CALCOLO DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE

L'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è il prodotto del valore unitario di riferimento (VUR) di cui al precedente articolo 7 per la superficie convenzionale (SO) di cui al precedente articolo 5.

Art. 9 – CALCOLO DELLA SANZIONE AI SENSI DEL COMMA 1 DELL'ART. 37 DEL D.P.R. 380/2001

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/differenza dalla denuncia di inizio attività o della segnalazione certificata di inizio attività, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio

dell'aumento del valore venale dell'immobile (AVV) conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a € 516,00.

2. 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 (AVV) di cui ai precedenti articoli e comunque in misura non inferiore a € 516,00.

Art. 10 – CALCOLO DELLA SANZIONE AI SENSI DEL COMMA 2 DELL'ART. 37 DEL D.P.R. 380/2001

1. Il comma 2 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che quando le opere realizzate in assenza di denuncia 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.
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 ai precedenti articoli con la seguente formula: **$((AVV - € 5.000,00) \times (€ 10.329,00 - € 516,00) / (€ 70.000,00 - € 5.000,00)) + € 516,00$** .

Art. 11 – CALCOLO DELLA SANZIONE AI SENSI DEL COMMA 3 DELL'ART. 37 DEL D.P.R. 380/2001

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 Mussolente), il responsabile dell'Area Tecnica 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.
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 di cui al comma 2 dell'art. 37.
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 del Veneto non esprima il parere di competenza nei termini previsti per legge, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Mussolente ordina la restituzione in pristino o irroga la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile (AVV) di cui ai precedenti articoli e comunque in misura non inferiore a € 516,00.

Art. 12 – CALCOLO DELLA SANZIONE AI SENSI DEL COMMA 4 DELL'ART. 37 DEL D.P.R. 380/2001

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 e non inferiore a € 516,00, stabilita dal responsabile del

procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile (AVV) valutato dall'agenzia del territorio.

2. Nel qual caso sia verificata la conformità ai due momenti indicati (epoca abuso, data presentazione SCIA), l'aumento di valore venale dell'immobile (AVV) viene determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale con le modalità di cui ai precedenti articoli.
3. 2. 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 con la seguente formula:
$$((AVV - € 5.000,00) \times (€ 5.164,00 - € 516,00) / (€ 70.000,00 - € 5.000,00)) + € 516,00.$$
4. In caso di non accettazione dell'importo della sanzione pecuniaria determinata come stabilito al punto precedente, 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.

Art. 13 – CALCOLO DELLA SANZIONE AI SENSI DEL COMMA 5 DELL'ART. 37 DEL D.P.R. 380/2001

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.

Art. 14 – SANZIONI PECUNIARIE E MODALITA' DI PAGAMENTO

1. Alle sanzioni amministrative pecuniarie che attengono alla disciplina urbanistico-edilizia in senso stretto, come disciplinate dai presenti criteri, stante la costante giurisprudenza, non si applica la prescrizione quinquennale di cui all'art. 28 della L. 689/1981.
2. La sanzione amministrativa pecuniaria, di cui ai presenti articoli, sarà irrogata con specifico atto amministrativo del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Mussolente a cui fanno riferimento i relativi procedimenti e successivamente notificato all'interessato.
3. In caso di mancata adesione e regolarizzazione spontanea del pagamento 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.