



COMUNE DI SAN LORENZO IN CAMPO

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI previste dal D.P.R. n. 380/2001 così come modificato e integrato dalla legge n. 105/2024 e relative linee di indirizzo e criteri interpretativi (Decreto Salva Casa)

(Approvato con Deliberazione C.C. n. 16 del 29.07.2025)

Premessa

- I criteri di seguito riportati stabiliscono le regole oggettive che rispondono a principi di equità, trasparenza e uniformità di applicazione, riguardo alla **determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione** previste in materia edilizia dagli articoli 23 comma 7, 24 comma 3, 31 comma 4-bis nonché alle ipotesi contemplate dagli articoli 33, 34, 34-ter, 36, 36-bis, 37 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i. ed all'art. 167 del D. Lgs. 22-1-2004 n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" e s.m.i.;
- Per gli interventi edilizi abusivi non inclusi nei presenti criteri, le relative sanzioni e le somme da corrispondere a titolo di oblazione saranno determinate, con provvedimento del responsabile del servizio, a cui compete la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale assimilando tali interventi edilizi abusivi, laddove possibile per analogia, alle tipologie previste dalla presente disciplina uniformando i relativi importi.

Art. 1

Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 23 comma 7 del D.P.R. n. 380/01 (Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire - SCIA)

- 1) Il presente articolo stabilisce le sanzioni di cui all'art. 23, comma 7 del D.P.R. n. 380/01, pari a € 516,00 (cinquecentosedici/00);
- 2) Ai fini dell'applicazione della sanzione di cui al comma 1, si considera quale data di ultimazione lavori la data finale di efficacia della SCIA (3 anni dalla data di inizio dei lavori o dalla data di 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, è presentata entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla data finale di efficacia come definita al comma precedente;

- 4) Il Responsabile dell'Area Tecnica, su segnalazione del responsabile del procedimento, accertata la mancata ottemperanza al disposto di cui all'art. 23, comma 7, del D.P.R. n. 380/01, provvede a dare comunicazione dell'avvio del procedimento sanzionatorio assegnando il termine di 15 giorni per l'eventuale presentazione di memorie e/o documenti, che l'amministrazione valuterà ove siano pertinenti all'oggetto del procedimento;
- 5) Decorsi i termini entro i quali deve concludersi il procedimento, il Responsabile dell'Area Tecnica adotta il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria. Nell'ipotesi di mancato pagamento, si procede al recupero coattivo delle somme dovute;
- 6) Nei casi di spontanea presentazione della comunicazione di ultimazione lavori oltre i termini di cui al comma 3, si applica la sanzione di cui al comma 1, senza necessità della comunicazione di cui al comma 4. Nel caso di contestuale presentazione della ricevuta di avvenuto pagamento della sanzione di cui al comma 1, non è prevista l'adozione del provvedimento di cui al comma 5.

Art. 2

Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 24 comma 3 del D.P.R. n. 380/01 (Segnalazione certificata di agibilità - SCA)

- 1) Il presente articolo stabilisce le sanzioni di cui all'art. 24, comma 3 del D.P.R. n.380/01, comprese tra € 77,00 a € 464,00;
- 2) Ai fini dell'agibilità, **entro quindici giorni (15) dall'ultimazione dei lavori** di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del titolo abilitativo o i loro successori o aventi causa, presentano allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata di agibilità - SCA;
- 3) La mancata presentazione di cui sopra comporta l'applicazione della sanzione nella misura di seguito indicata:
 - a) **€ 77,00** (settantasette/00) nel caso in cui SCA sia presentata dal 16° (sedicesimo) al 30° (trentesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
 - b) **€ 150,00** (cento cinquanta/00) nel caso in cui la SCA sia presentata dal 31° (trentunesimo) al 60° (sessantesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
 - c) **€ 300,00** (trecento/00) nel caso in cui la SCA sia presentata dal 61° (sessantunesimo) al 120° (centoventesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
 - d) **€ 464,00** (quattrocento sessantaquattro/00) nel caso in cui la SCA sia presentata oltre il 120° (centoventesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento.
- 4) Ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria, si considera quale data di ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento quella indicata nella SCA, salvo che non sia pervenuta autonoma comunicazione di ultimazione delle opere, nel qual caso si assume quella ivi indicata;
- 5) Le segnalazioni di agibilità inoltrate in seguito a procedimenti che

hanno regolarizzato interventi abusivi (permessi in sanatoria, accertamenti di conformità - SCIA in sanatoria -CILA tardive) sono assoggettate all'applicazione della sanzione pecuniaria nella misura minima,

- 6) Il Responsabile dell'Area Tecnica, accertata la mancata ottemperanza al disposto di cui all'art. 24, comma 3, del D.P.R. n. 380/01, adotta il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria. Nell'ipotesi di mancato pagamento, si procede al recupero coattivo delle somme dovute;
- 7) L'irrogazione della sanzione pecuniaria non produce effetti sull'efficacia della SCA;
- 8) La sanzione di cui al comma 3 non si applica nei casi di SCA presentate in sostituzione di Istanze di Abitabilità/Agibilità già presentate, non rilasciate dalla P.A. e per le quali non si è formato il silenzio assenso, nonché nel caso di fabbricati i cui lavori si siano conclusi prima del 30/06/2003 (entrata in vigore del D.P.R. n. 380/01).

Art. 3

Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 31 comma 4 bis del D.P.R. n. 380/01 (In ottemperanza alla ingiunzione a demolire/ripristinare le condizioni originarie) e loro graduazione

- 1) Il presente articolo stabilisce le sanzioni di cui all'art. 31, comma 4-bis del D.P.R. n. 380/01 compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro;
- 2) Tale sanzione pecuniaria è graduata in relazione all'entità delle opere abusive realizzate e sono così determinate:
 - a) **€ 2.000,00** (duemila/00) nel caso di opere non quantificabili in termini di superfici e volumi;
 - b) **€ 2.000,00** (duemila/00) + **€ 300** (trecento/00) al metro quadro nel caso di interventi che hanno originato aumento di superficie, fino ad un massimo di € 20.000;
 - c) **€ 2.000,00** (duemila/00) + **€ 100** (cento/00) al metro cubo nel caso di interventi che hanno originato aumento di volume, fino ad un massimo di € 20.000;
 - d) **Valore maggiore tra le lettere b e c** nel caso di interventi che hanno originato sia aumento di superficie che di volume, fino ad un massimo di € 20.000;
 - e) **€ 20.000,00** (ventimila/00) nel caso di interventi ricompresi sulle aree o sugli edifici di cui al comma 2 dell'art. 27 del DPR 380/01, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato
- 3) Il responsabile del servizio, accertata la mancata ottemperanza all'ordinanza, adotta il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria. Nell'ipotesi di mancato pagamento, si procede al recupero coattivo delle somme dovute.

Art. 4

Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 33 del D.P.R. n. 380/01 (Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità)

- 1) Il presente articolo stabilisce le sanzioni di cui all'art. 33, commi 2, 3 e 4 del DPR 380/01;
- 2) Per gli interventi di ristrutturazione, quando venga dimostrato, su

motivato accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, che il ripristino non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente applica una sanzione pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere sulla base dei criteri stabilito dalla Legge n. 392/78, se ad uso residenziale [**vedi schema in Allegato 1**], e pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile se adibito ad usi diversi da quello residenziale, determinato con valutazione dell'Agenzia delle Entrate;

3) Per gli stessi interventi di cui sopra eseguiti su immobili vincolati, la sanzione viene stabilita dall'Amministrazione competente a vigilare sul vincolo, mentre per quelli ricadenti nelle zone omogenee A, nel caso in cui l'Amministrazione competente a vigilare sul vincolo non faccia pervenire il proprio parere e stabilisca l'importo della sanzione entro il termine di 90 giorni, il calcolo della sanzione compresa tra € 516,00 e € 5.164,00 è effettuato dall'Ufficio e andrà proporzionato in base all'aumento di valore dell'immobile di cui al punto precedente, graduando la sanzione come di seguito riportato:

a) aumento del valore dell'immobile da **€ 0,00 fino ad € 7.500,00** sanzione pari al minimo previsto di **€ 516,00**;

b) aumento del valore dell'immobile **oltre € 75.000,00** → sanzione pari al massimo previsto di **€ 5.164,00**;

c) aumento del valore dell'immobile, **tra € 7.500,01 ed € 75.000,00** sanzione quantificabile con proporzione lineare secondo la seguente formula:

$$S = (V - 7.500,00) \times (5.164,00 - 516,00) / (75.000,01 - 7.500,00) + 516,00$$
 e, semplificando: **S = (V - 7.500,00) x 0,0688592 + 516,00**

S = Importo sanzione da applicare

V = aumento di valore determinato dall'ufficio o dall'Agenzia delle Entrate L'importo così calcolato va arrotondato all'importo di € 50,00.

4) Nella misura in cui a seguito della realizzazione dell'abuso la sanzione non sia quantificabile in base ai criteri della L. 392/78, la stessa è determinata in € 516,00, elevata a € 5.164,00 qualora l'immobile ricada in zona omogenea "A";

5) Per tali interventi, il Responsabile dell'Area Tecnica, su proposta del Responsabile del Procedimento, adotta il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria come sopra indicato. Nell'ipotesi di mancato pagamento, si procede al recupero coattivo delle somme dovute.

Art. 5

Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 34 del D.P.R. n. 380/01 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire)

1) Il presente articolo stabilisce le sanzioni di cui all'art. 34, comma 2, del D.P.R. n. 380/01;

2) Per le opere realizzate in parziale difformità dal Permesso di costruire, quando venga dimostrato che la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Responsabile dell'Area Tecnica applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione stabilito in base alla Legge n. 392/78 della parte realizzata in difformità, se ad uso residenziale [**vedi schema in Allegato 2**] e pari al triplo del valore venale per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale, determinato con valutazione dell'Agenzia delle Entrate;

- 3) L'impossibilità al ripristino dello stato dei luoghi dovrà essere documentata e certificata da un tecnico abilitato mediante la presentazione di una perizia asseverata;
- 4) In sede di presentazione della SCIA in sanatoria dovrà essere allegata la ricevuta di avvenuto pagamento della sanzione pari almeno al:
 - a) valore minimo o fisso previsto, salvo eventuale conguaglio a seguito della valutazione da parte dell'Agenzia delle Entrate e rilascio di determina dirigenziale;
 - b) valore massimo nei casi di cui al precedente comma.
- 5) È comunque dovuto il contributo di costruzione ordinario, quando previsto;
- 6) Qualora l'efficacia della SCIA in sanatoria sia condizionata alla realizzazione di interventi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi dell'art. 36-bis, gli stessi dovranno essere, di norma, realizzati entro 90 gg dal ricevimento della determina sanzionatoria, eventualmente prorogabili a seguito di motivata richiesta. Al termine dei lavori dovrà essere data comunicazione di ultimazione lavori corredata della documentazione fotografica atta a dimostrare l'effettiva realizzazione delle opere di adeguamento/ripristino;
- 7) Per le opere realizzate in assenza o in difformità dalla SCIA, nei casi di cui all'art.36-bis, comma 5, lettera b), il Responsabile dell'Area Tecnica adotta, su proposta del Responsabile del Procedimento, il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria ai sensi di quanto sopra. Nell'ipotesi di mancato pagamento, si procede al recupero coattivo delle somme stabilite dalle precedenti norme;
- 8) Per tali interventi, il Responsabile dell'Area Tecnica, adotta il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria come sopra indicato. Nell'ipotesi di mancato pagamento, si procede al recupero coattivo delle somme dovute.

Art. 6

Determinazione delle oblazioni di cui all'art. 34-ter del D.P.R. n.380/01 (Interventi riconducibili a varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della Legge n.10/77, e non riconducibili ai casi di cui all'art.34-bis)

- 1) Il presente articolo stabilisce le oblazioni di cui all'art. 34-ter, del D.P.R. n.380/01, che sono determinate come di seguito specificato:
 - a) nei casi in cui l'abuso comporti una variazione del contributo di costruzione l'oblazione è calcolata secondo quanto stabilito dall'art.36-bis, comma 5, lettera a), primo periodo;
 - b) nei casi non rientranti nell'ipotesi precedente della lettera a), l'oblazione si calcola secondo quanto stabilito dall'art. 36-bis, comma 5, lettera b), primo periodo.
- 2) Per tali interventi, il Responsabile dell'Area Tecnica, adotta il provvedimento di irrogazione della oblazione come sopra indicato. Nell'ipotesi di mancato pagamento, si procede al recupero coattivo delle somme dovute.

Art. 7

Determinazione delle oblazioni di cui agli artt. 36 e 36-bis comma 5 lettera a) del D.P.R. n. 380/01 (Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità dal Permesso di Costruire (art.36) ovvero nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al Permesso di Costruire(art.36-bis))

- 1) Il presente articolo stabilisce le oblazioni di cui agli artt. 36 e 36-bis, comma 5, lettera a), del D.P.R. n. 380/01, che vengono calcolate secondo quanto stabilito dagli stessi;
- 2) Nei casi in cui l'abuso non comporti una variazione del contributo di costruzione l'oblazione è pari a € 1.032,00;
- 3) Qualora il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis sia condizionato alla realizzazione di interventi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi dell'art. 36-bis, gli stessi dovranno essere, di norma, realizzati entro 90 gg dal ricevimento della determina sanzionatoria, eventualmente prorogabili a seguito di motivata richiesta. Al termine dei lavori dovrà essere data comunicazione di ultimazione lavori corredata della documentazione fotografica atta ad illustrare l'effettiva realizzazione delle opere di adeguamento/ripristino;
- 4) Per le opere realizzate in assenza o in difformità dal Permesso di Costruire, il Responsabile dell'Area Tecnica, su proposta del Responsabile del Procedimento, adotta il provvedimento di irrogazione della oblazione come sopra indicato. Nell'ipotesi di mancato pagamento, si procede al recupero coattivo delle somme dovute.

Art.8

Determinazione delle sanzioni di cui agli artt. 36-bis, comma 5, lettera b) e 37, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 (Accertamento di conformità nelle ipotesi di interventi realizzati in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art.37)

- 1) Il presente articolo stabilisce le sanzioni di cui agli artt. 36-bis, comma 5, lettera b) e 37, comma 5, del D.P.R. n. 380/01, che vengono calcolate secondo quanto stabilito dagli stessi articoli;
- 2) Il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile può manifestare formalmente la volontà di corrispondere l'oblazione massima in attesa della valutazione dell'aumento del valore venale dell'immobile da parte dell'Agenzia delle Entrate e della conseguente determinazione dell'oblazione da parte del Responsabile dell'Area Tecnica. Nel caso in cui l'importo dell'oblazione dovuto risulti inferiore all'importo versato si procederà al rimborso al responsabile dell'abuso o al proprietario dell'immobile della differenza;
- 3) In sede di presentazione della SCIA in sanatoria dovrà essere allegata la ricevuta di avvenuto pagamento della sanzione pari almeno al:
 - a) valore minimo o fisso previsto, salvo eventuale conguaglio a seguito della valutazione da parte dell'Agenzia delle Entrate e rilascio di determina dirigenziale;

- b) Valore massimo nei casi di cui al punto 2).
- 4) È comunque dovuto il contributo di costruzione ordinario, quando previsto;
- 5) Qualora l'efficacia della SCIA in sanatoria sia condizionata alla realizzazione di interventi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi dell'art. 36-bis, gli stessi dovranno essere, di norma, realizzati entro 90 gg dal ricevimento della determina sanzionatoria, eventualmente prorogabili a seguito di motivata richiesta. Al termine dei lavori dovrà essere data comunicazione di ultimazione lavori corredata della documentazione fotografica atta a dimostrare l'effettiva realizzazione delle opere di adeguamento/ripristino;
- 6) Per le opere realizzate in assenza o in difformità dalla SCIA, nei casi di cui all'art. 36-bis, comma 5, lettera b), il Responsabile dell'Area Tecnica adotta, su proposta del Responsabile del Procedimento, il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria ai sensi di quanto sopra in questo modo:
- a) € 1.032,00, per interventi che non comportano aumenti di volume e superficie e consistenze catastali da determinare un aumento del valore venale;
 - b) € 1.032,00 per importo di aumento del valore venale moltiplicato per 2 inferiore a € 1.032,00;
 - c) Pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile per importo dello stesso compreso **tra € 1.032,00 e 10.328,00;**
 - d) € 10.328,00 per importi del doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile superiori a € 10.28,00;
- Nell'ipotesi del comma 5 dell'art. 36-bis, lettera b) di doppia conformità urbanistica ed edilizia gli importi sono dimezzati.
- 7) Nell'ipotesi di mancato pagamento, si procede al recupero coattivo delle somme stabilite dalle precedenti norme.

Art. 9

Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 380/01 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività)

1) Il presente articolo stabilisce le sanzioni di cui all'art. 37, commi 1 del D.P.R. n. 380/01, che vengono calcolate secondo quanto stabilito dallo stesso. Per la determinazione dell'Aumento del Valore Venale (AVV) dell'immobile si procede secondo la seguente metodologia:

1.1. **L'aumento di valore venale (AVV)** dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, su cui viene calcolata la sanzione, è determinato dal prodotto della superficie convenzionale (SC), realizzata in difformità o interessata dagli interventi abusivi, per il coefficiente di rettifica (CR), in funzione della tipologia d'intervento eseguito, per il Valore medio dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito alla zona, alla tipologia di immobile e destinazione d'uso, moltiplicato infine per un coefficiente di Vetustà (CV), secondo la seguente formula:
AVV= SC x CR x Valore Medio OMI x CV

con i criteri di valutazione di seguito riportati, parametri tutti finalizzati ad un'equa graduazione dell'importo della sanzione in funzione dell'esecuzione abusiva delle opere:

1.2. **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 n. 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 (al netto dei muri perimetrali e di quelli interni) o in caso di interventi parziali, della porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione;
- 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.
- g) è detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.
- h) Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:
 - 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
 - 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
 - 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

1.3. **Il coefficiente di rettifica (CR)** è graduato in misura decrescente in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in base ai parametri di seguito indicati:

- a) alla Nuova Edificazione o ampliamenti si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 10%;
- b) alla Ristrutturazione Edilizia consistente nella demolizione e ricostruzione degli edifici o nello svuotamento totale del fabbricato, comprensiva di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 20%;
- c) alla Ristrutturazione Edilizia consistente nella demolizione e ricostruzione degli edifici o nello svuotamento totale del fabbricato, in assenza di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 40%;
- d) alla Ristrutturazione Edilizia senza intervento sulle strutture portanti o con interventi modesti, comprensiva di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si

- attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 60%;
- e) alla Ristrutturazione Edilizia senza intervento sulle strutture portanti o con interventi modesti, in assenza di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari all'80%;
 - f) al cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari o parte di essa senza opere o con opere non riconducibili alla ristrutturazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 80%;
 - g) al Restauro e Risanamento Conservativo, senza cambi di destinazione d'uso, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 90%;
 - h) alla Manutenzione Straordinaria si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 95%.

1.4. **Il Valore medio dell'OMI** è il valore medio tra il valore minimo e massimo, alla data di emissione del provvedimento, tratto dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, riferito alla zona, alla tipologia di immobile e destinazione d'uso.

1.5. **Il coefficiente di vetustà** è determinato ai sensi di quanto disposto dall'art. 20 della Legge n. 392/78, e va riferito alla data dell'ultimo intervento realizzato.

2) Per tali interventi, il Responsabile dell'Area Tecnica o gli organi di vigilanza, adottano il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria come sopra indicato. Nell'ipotesi di mancato pagamento, si procede al recupero coattivo delle somme dovute.

Art. 10

Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. n. 380/01 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla comunicazione inizio lavori asseverata)

1) Il presente articolo stabilisce le sanzioni di cui all'art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. n. 380/01, che vengono calcolate secondo quanto stabilito dallo stesso.

Art. 11

Disposizioni comuni in merito alla determinazione delle sanzioni e oblazioni

- 1) Le sanzioni e oblazioni si applicano per ogni singola unità immobiliare catastalmente censibile e così come si configura al momento di constatazione degli abusi o presentazione del titolo in sanatoria o della domanda di fiscalizzazione;
- 2) Nel caso in cui venga accertata una pluralità di abusi realizzati, anche in periodi temporali diversi, nella stessa unità immobiliare, sulla base del principio della unitarietà dell'intervento edilizio, si applicherà, qualora gli interventi realizzati siano sanabili, la sanzione/oblazione prevista per l'intervento complessivamente considerato;
- 3) Nel caso in cui vengano accertati abusi realizzati contestualmente sulle parti condominiali di un fabbricato, in parziale difformità ad un unico titolo abilitativo, la sanzione/oblazione sarà unica e cumulativa per

tutte le unità immobiliari interessate, a condizione che l'istanza sia presentata dal condominio o unitariamente da tutti gli aventi titolo sulle unità immobiliari.

Art. 12

Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 167 del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i. (Accertamento della compatibilità paesaggistica)

- 1) Il presente articolo stabilisce le sanzioni di cui all'art. 167, comma 5, del D.Lgs quale maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito;
- 2) Per tali opere realizzate la determinazione dell'indennità risarcitoria delle opere abusive oggetto di condoni/sanatorie e sottoposte a vincolo paesaggistico, dal momento che la sanzione è parimenti determinata dal maggior importo tra il danno causato e la stima del profitto conseguito, si stabilisce di utilizzare tale metodo di valutazione della sanzione **[vedi schema in Allegato 3]**;
- 3) Per tali interventi, il Responsabile dell'Area Tecnica, adotta il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria come sopra indicato. Nell'ipotesi di mancato pagamento, si procede al recupero coattivo delle somme dovute.

Art. 13

Adeguamento normativo

- 1) Il presente regolamento sostituisce e/o rettifica le precedenti determinazioni e disposizioni dell'Ufficio in merito alle applicazioni delle sanzioni in materia edilizia;
- 2) Le procedure per la determinazione delle sanzioni pecuniarie, si intendono automaticamente adeguate a tutte le modificazioni che fossero richieste dall'entrata in vigore di nuove norme o disposizioni di leggi in materia, e verranno recepite con specifico atto del Responsabile dell'Area Tecnica.

Art. 15

Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore il giorno della sua pubblicazione all'Albo Pretorio on-line del Comune di San Lorenzo in Campo.

Allegato 1

Determinazione della sanzione ai sensi dell'art. 33 - 2° comma - del D.P.R. n. 380/01 e con i criteri di cui alla Legge 27/07/1978 n. 392.

1 Costo base nell'anno di realizzazione €/mq (art. 14) € 129,11					Ubicazione (art. 18)		
Ante Anno 1975		in lire € 250.000			zona agricola	0,85	
2 Coefficienti correttivi costo base (art. 15)					zona edificata periferica	1,00	
a. Classe demografica (art. 17)					Zona semicentrale	1,20	
b. Ubicazione					zona di pregio	1,20	
c. Livello Piano					centro storico (*)	1,30/0,90	
e. Tipologia (classe catastale)					Livello Piano (art. 19)		
f. Conservazione					Piano seminterrato	0,80	
3 Costo unitario corretto prima dei lavori € 0,00					Piano terra	0,90	
dopo i lavori				€ 0,00	Piano intermedio	1,00	
4 Superficie netta effettiva mq					Ultimo piano	1,00	
Destinazione		Dimensioni		Coeff.	S.C.	Piano attico	1,20
a. utile	0,00	1,00	1,00	1,00	0,00	Conservazione (art. 21)	
b. accessoria	0,00	1,00	1,00	0,25	0,00	Stato normale	1,00
c. ripostiglio h < 1,70	0,00	0,70	0,70	0,25	0,00	Stato mediocre	0,80
Volume effettivo mc						Stato scadente	0,60
Destinazione		Dimensioni		3/5		Tipologia catastale (art. 16)	
a. utile	0,00	1,00	1,00	0,60	1,00	A1 tipo signorile	2,00
b. accessoria	0,00	1,00	1,00	0,60	0,25	A2 tipo civile	1,25
Totale superficie convenzionale (art.13) mq 0,00						A3 tipo economica	1,05
5 Costo di costruzione convenzionale prima dei lavori € 0,00						A4 tipo popolare	0,80
6 Costo di costruzione convenzionale dopo dei lavori € 0,00						A5 ultrapopolare	0,50
				differenza	€ 0,00	A6 tipo rurale	0,70
7 Sanzione € 0,00						A7 tipo villini	1,40
				in arrotondamento	€ 0,00	A11 tipici locali	0,80

Superficie convenzionale (art. 13)

100% Superficie netta utile dell'appartamento
 50% Autorimesse singole
 25% Cantine, balconi e terrazze
 a detrarre -30% Locali con h media inferiore a mt. 1,70

Allegato 2

Determinazione della sanzione ai sensi dell'art. 34 - 2° comma - del D.P.R. n. 380/01 e con i criteri di cui alla Legge 27/07/1978 n. 392.

1 Costo base aggiornato €/mq (art. 14)					€ 1.249,85		Ubicazione (art. 18)	
Costo base del 1997 pari a € 748,86 x 1,669 (coeff. Riv. ISTAT al 01/2024)							zona agricola 0,85	
2 Coefficienti correttivi costo base (art. 15)							zona edificata periferica 1,00	
a. Classe demografica (art. 17)			0,80				Zona semicentrale 1,20	
b. Ubicazione			1,00				zona di pregio 1,20	
c. Livello Piano			1,00				centro storico (*) 1,30/0,90	
d. vetustà (anno)			1,00				Livello Piano (art. 19)	
e. Tipologia (classe catastale)			1,00				Piano seminterrato 0,80	
f. Conservazione			1,00				Piano terra 0,90	
3 Costo unitario corretto					€ 0,00		Piano intermedio 1,00	
4 Superficie netta effettiva mq							Ultimo piano 1,00	
Destinazione	Dimensioni		Coeff.		S.C.		Piano attico 1,20	
a. utile	0,00	1,00	1,00	1,00	0,00	Conservazione (art. 21)		
b. accessoria	0,00	1,00	0,25	0,25	0,00	Stato normale 1,00		
c. ripostiglio h < 1,70	0,00	0,70	0,25	0,25	0,00	Stato mediocre 0,80		
Volume effettivo mc							Stato scadente 0,60	
Destinazione	Dimensioni		3/5				Tipologia catastale (art. 16)	
a. utile	0,00	1,00	1,00	0,60	1,00	0,00	A1 tipo signorile 2,00	
b. accessoria	0,00	1,00	1,00	0,60	0,25	0,00	A2 tipo civile 1,25	
Totale superficie convenzionale (art.13)					mq 0,00		A3 tipo economica 1,05	
5 Costo di costruzione convenzionale					€ 0,00		A4 tipo popolare 0,80	
6 Sanzione (triplo del costo convenzionale)					€ 0,00		A5 ultrapopolare 0,50	
in arrotondamento					€ 0,00		A6 tipo rurale 0,70	
							A7 tipo villini 1,40	
							A11 tipici locali 0,80	
							Coefficiente di vetustà (art. 20)	
							fino a 5 1,00	
							da 6 a 20 x ogni anno -0,010	
							da 21 a 49 x ogni anno -0,005	
							50 e + 0,70	

Superficie convenzionale (art. 13)

100% Superficie netta utile dell'appartamento
 50% Autorimesse singole
 25% Cantine, balconi e terrazze
 a detrarre -30% Locali con h media inferiore a mt. 1,70

Allegato 3

Opere eseguite in parziale difformità dal titolo in ambito di tutela paesaggistica. Determinazione della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 e s.m.i. in relazione al Decreto Ministeriale dei Beni Culturali del 26/09/1997.

1 Determinazione del profitto suddiviso per tipologia d'abuso:			Tipologia 1	
Profitto = superficie convenzionale x valore d'estimo unitario x aliquota				
2 Determinazione della superficie convenzionale di riferimento (vedi punto 1)				
Incremento di superficie				
	Destinazione	Dimensioni		Percentuale Parziali
a.	utile fuori terra	0,00	0,00	100% 0,00
b.	accessoria fuori terra	0,00	1,00	60% 0,00
c.	interrata	0,00	0,00	30% 0,00
				Totale mq 0,00
Incremento di volume senza aumento di superficie				
	Destinazione	Volume	3/5	Percentuale Parziali
a.	utile fuori terra	0,00	0,60	100% 0,00
b.	accessoria fuori terra	0,00	0,60	60% 0,00
c.	interrata	0,00	0,60	30% 0,00
				Totale mq 0,00
3 Determinazione del profitto (vedi punto 4)				
a.	superficie convenzionale sopra calcolata			mq 0,00
b.	microzona			0
c.	valore d'estimo unitario (vedi tabella 3)			€ 0,00
d.	aliquota di incremento (vedi tabella 4)			% 0,00
e.	profitto			€ 0,00
4 Ulteriori tipologie d'abuso aggiuntive: (Vedi tabella 2)			Tipologia 4	
a.	opere realizzate			€ 0,00
5 Sanzione			€ 0,00	

Determinazione della superficie convenzionale (punto 1)

superficie utile lorda fuori terra o seminterrata	100%
superficie lorda accessoria fuori terra o seminterrata	60%
Superficie lorda completamente interrata	30%

Determinazione dell'aliquota in funzione della tipologia - Tabella 1

valore massimo delle percentuali conforme alle norme di tutela	Tipologia 1 75%	Tipologia 2 50%	Tipologia 3 25%
---	--------------------	--------------------	--------------------

Importi minimi per tipologia d'abuso - Tabella 2

tipologia 4 - opere di ristrutturazione	€ 516,46
tipologia 5 e 6 - opere di restauro o risanamento	€ 387,34
tipologia 7 - opere di manutenzione straordinaria	€ 258,23

Valore d'estimo degli immobili - Tabella 3

Destinazione	Residenziale	Direzionale	Produttivo	Sportivo
Urbanistica	Turistica	Commerciale	Artig./Industr.	Ricreativo
1	€ 1.635	€ 1.820	€ 825	€ 725
2	€ 1.500	€ 1.650	€ 750	€ 725
3	€ 1.470	€ 1.620	€ 735	€ 645
4	€ 1.035	€ 1.135	€ 725	€ 635

5-6-7	€ 930	€ 1.025	€ 650	€ 620
8	€ 645	€ 710	€ 515	€ 570
9	€ 825	€ 910	€ 580	€ 600

Tabella riassuntiva delle aliquote incrementale - Tabella 4

A. ampliamenti o superfici accessorie/pertinenziali ad edifici esistenti	Tipologia 1	Tipologia 2	Tipologia 3
A.1 conforme alle norme di tutela	3%	3%	3%
B immobili dotati di propria autonomia funzionale non legate a pertinenzialità o accessorie di fabbricato principale	Tipologia 1	Tipologia 2	Tipologia 3
B.1 conforme alle norme di tutela	5,25%	4,50%	3,75%
