



CITTA' di CHIAMPO

Provincia di Vicenza

**Verbale di deliberazione
Giunta Comunale**

Reg. N° 180

del 11/11/2025

OGGETTO: APPROVAZIONE CRITERI PER L'IRROGAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNiarIE IN MATERIA EDILIZIA DEL COMUNE DI CHIAMPO

L'anno duemilaventicinque addì undici del mese di novembre, alle ore 15:45, nella solita sala delle adunanze della Casa Comunale si è riunita la Giunta Comunale, ai sensi del vigente regolamento di organizzazione e funzionamento della Giunta Comunale, specificando che l'Assessore Mettifogo è stato identificato a video dal Segretario mentre tutti gli altri erano in presenza:

		PRESENTE	ASSENTE
1.	NEGRO FILIPPO	Sindaco	Si
2.	BERTOLI SOFIA	Vice Sindaco	Si
3.	FAEDO GIACOMO	Assessore	Si
4.	MASIERO MASSIMO	Assessore	Si
5.	METTIFOGO SARA	Assessore	Si
6.	GROPPO SIMONE	Assessore	Si

Partecipa alla seduta il Segretario Generale, Martina Danese, che cura la verbalizzazione ai sensi dell'art. 54, comma 5° dello statuto Comunale.

Il Sindaco, NEGRO Filippo, riconosciuta la validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita i convenuti a deliberare sull'oggetto sopra indicato.



CITTA' di CHIAMPO

Provincia di Vicenza

OGGETTO: APPROVAZIONE CRITERI PER L'IRROGAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE IN MATERIA EDILIZIA DEL COMUNE DI CHIAMPO

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 13 del 28.04.2014 è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio intercomunale, redatto ai sensi dell'art. 14 della L.R. 11/2004 e la proposta di rapporto ambientale di cui alla valutazione ambientale strategica;
- il Piano di Assetto del Territorio intercomunale è stato approvato in Conferenza dei servizi del 18/06/2015, ratificato con provvedimento di Giunta Provinciale del 14/07/2015, n. 100;
- con Decreto del Presidente della Provincia di Vicenza n. 100 del 14 luglio 2015, pubblicato sul B.U.R. Veneto n. 79 del 14 agosto 2015, è stata ratificata, ai sensi degli art. 15 e 16 della L.R. 11 del 23/04/2004 e ss.mm.ii., l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale;
- il P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 48, comma 5, della L.R. 11/04, comma 5-bis, a seguito dell'approvazione del PATI, ha acquisito valore ed efficacia di Piano Interventi, per le sole parti compatibili con il PATI;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 31/07/2017 è stata approvata la "variante generale n.1 al piano degli interventi. Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione (art.18, comma 4, L.R. 11/2004 e smi)" ed è stata disposta la ripubblicazione delle parti modificate in seguito all'accoglimento, parziale o integrale, di alcune delle osservazioni pervenute;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 20/12/2017 è stata approvata la "variante generale n. 1 al Piano Interventi, controdeduzione alle osservazioni pervenute ed approvazione definitiva relativa alle sole parti oggetto di ripubblicazione (art. 18, comma 4, L.R. 11/2004 e s.m.i.), di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 31/07/2017;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 28/03/2019 è stata approvata la variante al Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) per l'adeguamento alla legge regionale 06.06.2017, n.14 e s.m.i, ai fini del contenimento del consumo di suolo;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 23/12/2019 è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale con adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo approvato con l'intesa Stato-Regioni e Comuni del 20/10/2016;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 23/12/2019 è stata adottata la 2ª variante al Piano Interventi del Comune di Chiampo ai sensi dell'art. 18 L.R. 11 del 23/04/2004 di recepimento della Legge Regionale 06/06/2017, n. 14, ai fini del contenimento del consumo di suolo e del Regolamento Edilizio Tipo;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 22/04/2021 è stata approvata la variante n. 2 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e la ripubblicazione per le parti modificate della stessa;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 28/07/2022 è stata adottata la variante n. 3 al Piano degli Interventi per il rinnovo delle previsioni in decadenza;



CITTA' di CHIAMPO

Provincia di Vicenza

- con delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 20/12/2022 è stata approvata la variante n. 3 al Piano degli Interventi Variante n. 3 al Piano degli Interventi. Controdeduzione alle osservazioni e approvazione (art. 18, comma 4, L.R. 11/2004 ss.mm.ii.). Adozione e ripubblicazione per le parti modificate;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 28/03/2023 si è preso atto del Documento del Sindaco, redatto e presentato al Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 18, comma 1, della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii ai fini della variante n. 4 al Piano degli Interventi del Comune di Chiampo;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28/04/2023 è stata approvata la "variante generale n. 3 al Piano degli Interventi. Controdeduzioni alle osservazioni pervenute ed approvazione definitiva relativa alle sole parti oggetto di ripubblicazione (art. 18, comma 4, L.R. 11/2004) di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 20/12/2022;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 90 del 21/11/2023 sono state approvate delle modifiche al Regolamento Edilizio Comunale del Comune di Chiampo;
- in data 30/04/2024 con provvedimento n. 12 il Consiglio Comunale ha approvato la modifica n. 2 al Regolamento Edilizio Comunale del Comune di Chiampo;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 29/10/2024 si è preso atto del Documento del Sindaco, redatto e presentato al Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 18, comma 1, della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii, ai fini della variante n. 5 al Piano Interventi;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 27/12/2024, dichiarata immediatamente eseguibile, l'Amministrazione ha provveduto ad adottare la variante n. 4 al Piano Interventi del Comune di Chiampo, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11 del 23/04/2004;

Considerato che l'attività sanzionatoria in materia di abusi edilizi, così come disciplinata dal D.P.R.380/2001, prevede l'adozione di provvedimenti repressivi tipici che si differenziano a seconda della tipologia di abuso posto in essere;

Dato atto che la vigente normativa prevede l'applicazione di sanzioni pecuniarie con la corresponsione di somme stabilite in un importo compreso tra un minimo ed un massimo, commisurato alla tipologia dell'abuso commesso o alla mancata presentazione e relativo rilascio di idoneo titolo abilitativo;

Ravvisata l'esigenza di stabilire parametri di riferimento per la determinazione del concreto ammontare delle sanzioni pecuniarie irrogabili e delle somme dovute a titolo di oblazione (ove l'abuso risulti sanabile), previste dal vigente regime sanzionatorio in relazione alle singole fattispecie previste dal D.P.R. 380/2001, a garanzia dell'esigenza di certezza, buon andamento, trasparenza dell'azione amministrativa, principi di rango costituzionale che sottendono l'azione amministrativa stessa;

Considerato che nella vigente normativa edilizia non è prevista una particolare modalità operativa di determinazione delle sanzioni edilizie pecuniarie e che, pertanto, rientra nella discrezionalità del Comune stabilire la metodologia per tale determinazione, nel rispetto dei principi di imparzialità e di proporzionalità, prevedendo l'adozione di un sistema, che consenta di determinare l'entità della sanzione;

Ritenuto di dover procedere all'approvazione di linee guida per l'applicazione delle sanzioni in materia edilizia, previste dal T. U. Edilizio e dalla normativa edilizia vigente, volto alla disciplina dell'irrogazione delle sanzioni di carattere edilizio amministrativo previste;

Preso atto che alcuni articoli del DPR 380/2001 prevedono che la sanzione sia parametrata ad incrementi di valore conseguiti con l'attività edilizia illecita, da computare con riferimento ai valori indicati dall'Agenzia dell'Entrate;



CITTA' di CHIAMPO

Provincia di Vicenza

Rilevato che è recentemente entrata in vigore la Legge 105/2024 denominata "Salva Casa", che ha ampliato i casi di sanabilità di talune difformità, anche in funzione del periodo della loro esecuzione;

Dato atto che le linee guida emesse in data 30/01/2025 dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti specificano che "Resta ferma in ogni caso la facoltà del Comune di orientare l'attività dei competenti uffici rispetto alla determinazione delle sanzioni, parametrando le sanzioni in base ai predetti parametri sull'incremento del valore venale, nonché in base ad ulteriori criteri discrezionali individuati dal Comune, nel rispetto dei principi di ragionevolezza e proporzionalità";

Ritenuto opportuno procedere all'approvazione dell'allegato elaborato "linee guida per l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in materia edilizia", predisposto dall'Ufficio tecnico comunale che, seppur nelle linee definite dalle norme statali, fissa dei criteri oggettivi ed univoci di determinazione delle sanzioni, che rispondono a criteri di equità e trasparenza ed uniformità di applicazione delle stesse;

Visto il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante il "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Dato atto che l'approvazione dei criteri in oggetto rientra nella competenza della Giunta Comunale ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Dato atto che sulla proposta relativa alla presente deliberazione sono stati acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile di cui all'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000;

DELIBERA

1. di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di approvare l'elaborato "linee guida per l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in materia edilizia", allegato alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale;
3. di dare atto che le "linee guida per l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in materia edilizia" entreranno in vigore dal 1° gennaio 2026;
4. di dare atto che, ai sensi dell'art. 19 delle linee guida oggetto di approvazione, le disposizioni si applicano alle pratiche presentate successivamente all'entrata in vigore.

Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi e forme di legge, la presente deliberazione viene approvata.

Con separata votazione unanime favorevole espressa nei modi e forme di legge, la presente deliberazione viene dichiarata IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000, al fine di poter comunicare alla cittadinanza con adeguato anticipo le modifiche che verranno applicate ai procedimenti sanzionatori dal momento della efficacia delle linee guida in oggetto, dando certezza ed uniformità ai procedimenti stessi.

Letto, approvato e sottoscritto:

Sindaco
NEGRO Filippo
(Firmato Digitalmente)

Segretario Generale
Martina Danese
(Firmato Digitalmente)



CITTA' di CHIAMPO
Provincia di Vicenza



CITTA' di CHIAMPO

Provincia di Vicenza

Edilizia Privata - Urbanistica - SUAP

Linee guida per l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in materia edilizia

SOMMARIO

CAPO I. DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
Art. 1. Finalità e ambito di applicazione.....	4
Art. 2. Modalità di valutazione dell'aumento di valore venale (AVV)	4
Art. 3. Opere realizzate in assenza della S.C.I.A. in variante al permesso di costruire.....	6
Art. 4. Difformità dal titolo edilizio riguardante parti comuni dell'edificio.....	6
Art. 5. Opere non terminate con permesso di costruire decaduto.	7
CAPO II. SANZIONI PER VIOLAZIONI DEL D.P.R. 380/2001.	9
Art. 6. Determinazione delle sanzioni ai sensi dell'art. 24, comma 3, D.P.R. 380/2001.	9
Art. 7. Determinazione delle sanzioni ai sensi dell'art. 31, comma 4 bis, D.P.R. 380/2001.	9
Art. 8. Determinazione delle sanzioni ai sensi dell'art. 33, comma 3, D.P.R. 380/2001.	10
Art. 9. Determinazione delle sanzioni ai sensi dell'art. 34 D.P.R. 380/2001 usi diversi dal residenziale.	11
Art. 10. Determinazione delle sanzioni ai sensi dell'art. 36 bis, comma 5 lett. b), D.P.R. 380/2001	11
Art. 11. Determinazione delle sanzioni ai sensi dell'art. 37, comma 1, D.P.R. 380/2001.	13
Art. 12. Determinazione delle sanzioni ai sensi dell'art. 37, comma 2, D.P.R. 380/2001.....	13
Art. 13. Determinazione delle sanzioni ai sensi dell'art. 37, comma 3, D.P.R. 380/2001.....	14
CAPO III. PAGAMENTO DELLE SANZIONI EDILIZIE.....	15
Art. 14. Modalità di pagamento delle sanzioni edilizie.....	15
Art. 15. Destinazione dei proventi.....	15
Art. 16. Termini di prescrizione.	15
Art. 17. Effetti del pagamento.	15
CAPO IV. DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....	16
Art. 18. Norma di rinvio.	16
Art. 19. Entrata in vigore.....	16

PREMESSE

1. 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", nonché le disposizioni della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio", 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.

Le sopracitate disposizioni costituiscono quindi 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. 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 la conformità alle norme urbanistiche, edilizie e regolamentari è un requisito imprescindibile per ricondurre l'intervento alle tipologie di titolo abilitante individuate dalla legislazione vigente.

2. L'approvazione dell'ultima variazione al regolamento edilizio, avvenuta con deliberazione del Consiglio comunale n. 12 del 30.04.2024 e l'estesa modifica del D.P.R. 380/2001, avvenuta con legge n. 105 del 24/7/2024 (conversione del decreto-legge n. 69 del 29/5/2024, meglio noto come decreto "Salva Casa"), ha reso necessaria l'approvazione dei "criteri per l'irrogazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in materia edilizia".

Tale documento deve tener conto delle incertezze interpretative che la legge ha introdotto nell'operatività dei comuni ed in particolare le modalità di partecipazione dell'Agenzia delle entrate alla valutazione dei parametri base per la successiva determinazione dell'importo finale della sanzione.

Di conseguenza il comune di Chiampo ha deciso di far proprie le sopravvenute "Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)" pubblicate dal M.I.T. solo nelle parti ritenute di evidente competenza comunale.

3. Il presente documento contiene indicazioni relative alla valutazione delle sanzioni puramente edilizie, per le quali il Comune ha potere di autonomia. È, quindi, esclusa ogni valutazione delle sanzioni ambientali e paesaggistiche.

4. Inoltre, viene definito a quale procedimento tecnico giuridico sottoporre le opere non terminate a seguito di decadenza del titolo originario costituito dal permesso di costruire. Tale precisazione risulta necessaria a seguito della sentenza n. 14/2024 dell'adunanza plenaria del Consiglio di Stato, trattandosi in ogni caso di una sanzione, che richiede per la sua applicazione una valutazione

tecnico/discrezionale da parte dell'Amministrazione.

5. Se non diversamente specificato, gli articoli e commi citati si intendono riferiti al D.P.R. 380/2001.

6. Per legittimazione dell'immobile/fabbricato si intende quanto previsto dall'articolo 9 bis, "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili" del D.P.R. 380/2001.

CAPO I. DISPOSIZIONI GENERALI.

Art. 1. Finalità e ambito di applicazione.

1. La finalità del presente atto è principalmente quella di stabilire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in materia edilizia, che rispondano a criteri di equità, adeguatezza, proporzionalità rispetto alle diverse fattispecie sanzionate (abuso edilizio, irregolarità regolamentari o violazione di norme di settore), progressività, trasparenza e semplicità di applicazione.
2. In particolare, si prevede di graduare l'applicazione delle sanzioni per le seguenti fattispecie:
 - a. mancata o ritardata presentazione della segnalazione certificata di agibilità, prevista dall'articolo 24, comma 3;
 - b. inottemperanza all'ingiunzione a demolire opere abusive, prevista dall'art. 31, comma 4 bis;
 - c. interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità su immobili vincolati, prevista dall'art. 33, comma 3;
 - d. opere di cui all'art. 22, commi 1 e 2, eseguite in assenza o difformità dalla S.C.I.A., per le quali si richiede sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis, nonché opere soggette a richiesta di regolarizzazione ai sensi dell'art. 34 ter;
 - e. opere di cui all'art. 22, commi 1 e 2, eseguite in assenza o difformità dalla S.C.I.A., sanzionate ai sensi dell'art. 37, commi 1, 2 e 3;
3. Viene inoltre definito il metodo di calcolo dell'Aumento del Valore Venale dell'immobile da applicarsi unicamente nei casi ove la legge non preveda che tale valore sia da calcolarsi da parte dell'Agenzia delle entrate.

A tal fine si precisa fin d'ora che il primo verrà indicato con la sigla AVV, il secondo come AVVAE.
4. Aderendo a quanto indicato nelle citate "Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto legge 29 maggio 2024, n. 69", nei casi di sanatoria per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla S.C.I.A., il Comune di Chiampo indica una serie di interventi che non aumentano il valore venale dell'immobile; pertanto, l'oblazione verrà applicata nelle soglie minime di cui all'articolo 36 bis, comma 5, lettera b) (1.032,00 euro e 516,00 euro), senza la necessità di coinvolgere i competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

Art. 2. Modalità di valutazione dell'aumento di valore venale (AVV).

1. Nel caso in cui la legge non prescriva che la valutazione dell'aumento di valore venale (AVV) sia effettuata dall'Agenzia delle entrate, trovano applicazione le disposizioni del presente articolo.
2. 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.
3. 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.
4. L'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 definito.

A) 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 L. 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 % della superficie delle autorimesse singole;
 - c) il 20 % della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
 - d) il 25 % della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
 - e) il 15 % della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo;
 - f) il 10 % della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.
2. È detratto il 30 % 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 appositamente predisposto.

B) 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'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 %.

C) 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).

D) 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” (<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>) relativo alla banca dati delle quotazioni immobiliari per il comune di Chiampo;

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 L. 311/2004.

Art. 3. Opere realizzate in assenza della S.C.I.A. in variante al permesso di costruire.

1. 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 è ricondotta all'articolo 36 bis, comma 5, a prescindere che le opere interessino o meno le parti strutturali dell'immobile.

Tale previsione trova riscontro all'articolo 22 comma 2, che prevede “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”.

2. Per tali opere non trova applicazione la sanzione amministrativa prevista per la mancata comunicazione di opere rientranti nell'attività edilizia libera di cui all'articolo 6 bis, bensì l'articolo 36 bis, comma 5. L'epoca di esecuzione delle opere dovrà essere provata secondo le modalità previste dall'articolo 36 bis comma 3, secondo periodo e seguenti.

Art. 4. Difformità dal titolo edilizio riguardante parti comuni dell'edificio.

1. 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 sarà unica e non applicata ad ogni singola unità immobiliare.
2. Resta salvo il principio giuridico della valutazione unitaria delle opere abusive per cui non è ammessa la loro parcellizzazione atta ad ottenere una valutazione più favorevole di quella che si

avrebbe se esse fossero valutate unitariamente.

Art. 5. Opere non terminate con permesso di costruire decaduto.

1. Si forniscono alcune precisazioni in ordine agli interventi soggetti a permesso di costruire per i quali solo parte delle opere siano state realizzate prima della decadenza dello stesso, così come indicato nella sentenza n. 14 del 30/7/2024 emessa dal Consiglio di Stato in adunanza plenaria.
2. L'articolo 15 prevede che il tempo di ultimazione dei lavori del P.d.C. non può superare tre anni dalla data comunicata all'Amministrazione di inizio degli stessi, salvo eventuali proroghe.

Decorso tali termini (proroghe comprese) il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

In caso di decadenza, l'interessato può richiedere un nuovo permesso di costruire per il completamento delle opere, sempre che le opere mancanti non siano realizzabili con S.C.I.A. ai sensi dell'articolo 22.

In base al principio del tempus regit actum, il nuovo permesso di costruire presuppone la compatibilità delle opere da realizzare con la disciplina edilizia ed urbanistica vigente al momento del suo rilascio.

3. Secondo un precedente orientamento giurisprudenziale, le opere rimaste parziali ed incomplete, eseguite sulla base di un titolo edificatorio legittimo, non potevano ritenersi abusive e dunque non erano passibili di demolizione e di restituzione in pristino.
Tale orientamento però ammetterebbe che a seguito della decadenza possano in ogni caso restare in loco le "opere incomplete" e ciò significherebbe riconoscere al titolare del permesso di costruire il "diritto di non completare l'opera" e di lasciarla incompiuta e funzionalmente non autonoma, comportando ciò un ingiustificato deturpamento del contesto circostante, ove risulta necessario l'intervento dall'azione dell'Amministrazione a tutela del territorio.
4. La sentenza del Consiglio di Stato in adunanza plenaria n. 14 del 30/7/2024 consente in questa sede al comune di Chiampo di prevedere una specifica trattazione.
5. Dopo la decadenza del permesso di costruire, spetta al Comune constatare se vi sia una "divergenza tra consentito e realizzato" ed adottare la determinazione conseguente in relazione alla tipologia di incompletezza dell'opera, che può essere, a seconda dei casi, la demolizione di cui all'articolo 31 "Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali", ovvero quanto previsto dall'articolo 34 "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire".
6. Per opere incomplete non autonome, scindibili e funzionali, troverà applicazione la disciplina dell'art. 31. Questo è il caso in cui l'opera incompleta non presenti caratteristiche che possano connotarla con una propria funzionalità, ad esempio la realizzazione dei soli pali di fondazione, allo scavo del terreno, alla costruzione di pilastri o della struttura in cemento armato senza la tamponatura (c.d. scheletro); questo si connota come un'opera riconducibile alla totale difformità dal permesso di costruire, in quanto esclude la possibilità di rilasciare un titolo abilitativo per la realizzazione di un manufatto privo di una autonoma finalità.
7. Diverse invece possono essere le misure adottabili dal Comune in caso di opere parziali autonome, scindibili e funzionali, purché conformi al permesso di costruire rilasciato, per le quali si considera che le opere non siano da ritenersi abusive e dunque non passibili di ordinanza di demolizione e di restituzione in pristino.

Possono valere in questi casi, secondo la valutazione dell'Amministrazione comunale, i principi di proporzionalità e di conservazione, che in più occasioni il legislatore ha utilizzato per disciplinare situazioni simili (ad esempio articolo 38 "Interventi eseguiti in base a permesso annullato").

Deve ritenersi, ad esempio, "frazionabile" il permesso di costruire che riguardava un complesso

di edifici, dei quali solo uno o solo alcuni sono stati in concreto realizzati (salve le misure da adottare, quando le opere di urbanizzazione siano state realizzate in modo diverso da quanto progettato).

8. Possono inoltre risultare conformi al titolo edificatorio originario i manufatti autonomi funzionalmente anche se non sono propriamente completi, qualora vi siano tutti gli elementi costitutivi ed essenziali del manufatto e manchino soltanto opere marginali che non richiedano il rilascio del permesso di costruire.
9. Resta sempre salva la possibilità da parte del richiedente di richiedere l'accertamento di compatibilità edilizia (sanatoria).
10. Qualora, invece, le opere incomplete, ma funzionalmente autonome, presentino difformità in parziale al permesso di costruire, l'Amministrazione procederà secondo quanto previsto dall'articolo 34 "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire".

CAPO II. . SANZIONI PER VIOLAZIONI DEL D.P.R. 380/2001.

Art. 6. Determinazione delle sanzioni ai sensi dell'art. 24, comma 3, D.P.R. 380/2001.

1. In base al combinato disposto dei commi 2 e 3 dell'art. 24, 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.
2. 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. 380/2001 (pubblicato G.U. n. 245 del 20/10/2001):

Giorni di ritardo	Importo
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
Oltre il 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 D.P.R. 380/2001, la sanzione è di 464,00 euro.
3. 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.
4. L'applicazione della sanzione non preclude il rilascio dell'agibilità.
5. L'applicazione della sanzione viene stabilita con le seguenti modalità e con separato provvedimento:
 - ad avvenuto ricevimento in ritardo della domanda di agibilità, lo S.U.E. calcola il ritardo e la relativa sanzione da applicare;
 - il responsabile del procedimento provvede a notificare la sanzione da pagare e le modalità di pagamento;
 - trascorsi trenta giorni dal ricevimento della comunicazione in assenza di versamento, viene inviato 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.
6. Alle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'articolo 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.

Art. 7. Determinazione delle sanzioni ai sensi dell'art. 31, comma 4 bis, D.P.R. 380/2001.

1. L'articolo 31, comma 4 bis, 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, è sempre irrogata nella misura massima".

2. Tali sanzioni, in relazione all'entità delle opere abusive realizzate, sono così determinate:
 - a. opere non quantificabili in termini di volume/superfici: 2.000,00 euro;
 - b. interventi pertinenziali:
 - fino a 10 mq. 3.000,00 euro;
 - oltre 10 mq. e fino a 25 mq. 4.000,00 euro;
 - oltre 25 mq. 5.000,00 euro;
 - c. interventi che hanno comportato aumento di superficie utile lorda (SL): 150 euro/mq (si applica la sanzione minima di 2.000,00 euro e massima di 20.000,00 euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie).
3. Le sanzioni sopra riportate si applicano in tutti i casi di opere abusive realizzate sulle aree e sugli edifici non compresi tra quelli di cui all'articolo 27, comma 2.
4. Per opere abusive realizzate sulle aree e sugli edifici di cui all'articolo 27, comma 2, ivi comprese le aree a rischio idrogeologico censite nel P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico) e P.G.R.A. (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni), con rischio elevato (R3) e molto elevato (R4), è sempre irrogata la sanzione massima pari a 20.000,00 euro.
5. La sanzione di cui al presente articolo si applica alle opere abusive sanzionate con ordinanza di demolizione emanata dopo il 13 settembre 2014, data di entrata in vigore della legge n. 164 del 2014.

Art. 8. Determinazione delle sanzioni ai sensi dell'art. 33, comma 3, D.P.R. 380/2001.

1. Qualora siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004 opere in assenza di permesso di costruire o in totale difformità, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio ed irroga una sanzione pecuniaria da 516,00 a 5.164,00 euro.
2. Al fine di garantire un'equa graduazione, l'importo della sanzione pecuniaria (IS) deve essere calcolata facendo riferimento all'aumento del valore venale dell'immobile calcolato con la seguente formula:

$$IS = (AVV - 5.000,00) \times (5.164,00 - 516,00) / (50.000,00 - 5.000,00) + 516,00$$

3. Viene applicata la sanzione minima di 516,00 euro, nel caso in cui le difformità edilizie siano riconducibili alle opere non valutabili in termini di superficie o di volume.

Tra le suddette opere si intendono ricompresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i seguenti interventi:

- modifica della terrazza/poggiolo esistente senza incremento della superficie;
- demolizione e ricostruzione di scala interna a parità di dimensioni, caratteristiche e realizzazione, modifica, eliminazione di gradini esterni/interni su dislivello massimo di 0,50 ml, inversione del senso della scala senza variazioni dimensionali;
- modifica alle forometrie dell'immobile, anche in zona di vincolo paesaggistico, 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. Tale casistica non comprende il caso in cui si siano ricavati nuovi servizi igienici;
- realizzazione di recinzione (esclusi accessi carrai/pedonali);

- realizzazione di accessi pedonali/carrai sia su recinzione esistente già legittimata sia su recinzione di nuova formazione. In tal caso la sanzione si applica per ciascuno degli accessi realizzati;
 - per gli interventi realizzati dopo il 24 maggio 2024, ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 dell'art. 24 bis, il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.
4. Tale importo minimo è riferito a ciascuna tipologia, pertanto, diverse difformità comporteranno l'applicazione del valore cumulativo.

Art. 9. Determinazione delle sanzioni ai sensi dell'art. 34 D.P.R. 380/2001 per usi diversi dal residenziale.

1. Ai sensi dell'articolo 34, comma 2, "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire", per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale, quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del valore venale, determinato a cura dell'Agenzia delle entrate.
2. In tali casi il Comune provvederà, di volta in volta, a stipulare con l'Agenzia apposita convenzione atta a determinare la sanzione.
3. Tutta la documentazione necessaria per tale determinazione dovrà essere fornita dal richiedente nei modi e nei tempi fissati dall'Agenzia.
4. Oltre alla sanzione, indipendentemente dall'esito dell'istanza, sono sempre dovute tutte le spese sostenute dal Comune verso l'Agenzia e, in particolare, quelle di convenzionamento.

Art. 10. Determinazione delle sanzioni ai sensi dell'art. 36 bis, comma 5 lettera b), D.P.R. 380/2001.

1. Nei casi in cui l'intervento sia stato eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile può ottenere la sanatoria dell'intervento, presentando segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria di cui all'articolo 36 bis, comma 5, lettera b).
2. Tale segnalazione è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo distinto nei seguenti due casi:
 - a. se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione, l'importo dovuto è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro;
 - b. se l'intervento possiede la c.d. "doppia conformità" ovvero risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, l'importo dovuto è determinato con le modalità di cui al punto precedente ma in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro.
3. Si procederà di volta in volta a incaricare, mediante apposita convenzione, l'Agenzia delle

entrate per la valutazione dell'aumento del valore venale dell'immobile.

Tutta la documentazione necessaria per tale valutazione dovrà essere fornita dal richiedente nei modi e nei tempi fissati dall'Agenzia.

Oltre alla sanzione, indipendentemente dall'esito dell'istanza, sono sempre dovute tutte le spese sostenute dal Comune verso l'Agenzia e, in particolare, quelle di convenzionamento.

4. Ai fini di equità, la sanzione pecuniaria deve essere calcolata facendo riferimento all'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'Agenzia delle entrate (AVVAE) con la seguente formula:

- abusi di cui al punto a); l'importo della sanzione (IS) è così calcolato:

$$IS = 2 \times [(AVVAE - 5.000,00) \times (10.328,00 - 516,00) / (50.000,00 - 5.000,00) + 1.032,00]$$

- abusi di cui al punto b); l'importo della sanzione (IS) è così calcolato:

$$IS = 2 \times [(AVVAE - 5.000,00) \times (5.164,00 - 516,00) / (50.000,00 - 5.000,00) + 516,00]$$

5. Viene applicata la sanzione minima di 1.032,00 euro oppure di 516,00 euro, nel caso in cui le difformità edilizie siano riconducibili alle opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera b) oppure a opere non valutabili in termini di superficie o di volume.

Tra le suddette opere si intendono ricompresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i seguenti interventi:

- 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, inversione del senso della scala senza variazioni dimensionali;
 - modifica alle forometrie dell'immobile, anche in zona di vicolo paesaggistico, 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 (tale casistica non comprende il caso in cui si siano ricavati nuovi servizi igienici);
 - realizzazione recinzione (esclusi accessi carrai/pedonali);
 - realizzazione di accessi pedonali/carrai sia su recinzione esistente già legittimata sia su recinzione di nuova formazione. In tal caso la sanzione si applica per ciascuno degli accessi realizzati;
 - gli interventi realizzati dopo il 24 maggio 2024, ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 dell'art. 24 bis, il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.
6. Tale importo minimo è riferito a ciascuna tipologia, pertanto, diverse difformità comporteranno un valore cumulativo.

Art. 11. Determinazione delle sanzioni ai sensi dell'art. 37, comma 1, D.P.R. 380/2001.

1. L'articolo 37, comma 1, 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 triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile (AVV) conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e, comunque, in misura non inferiore a 1.032,00 euro. Ai sensi dell'art. 22 e 37, comma 1, l'applicabilità della sanzione pecuniaria è limitata agli interventi astrattamente realizzabili previa SCIA che siano, altresì, conformi agli strumenti urbanistici vigenti. Laddove manchino i presupposti per l'intervento, come nel caso, ad esempio, in cui l'opera sia stata posta in essere in violazione dello strumento urbanistico o del vincolo paesaggistico, si applicheranno le sanzioni, compresa l'ordinanza di demolizione, di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e l'accertamento di conformità di cui all'articolo 36-bis.
2. Viene applicata la sanzione minima di 1.032,00 euro, nel caso in cui le difformità edilizie siano riconducibili alle opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera b) oppure a opere non valutabili in termini di superficie o di volume.

Tra le suddette opere si intendono ricompresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i seguenti interventi:

- 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, inversione del senso della scala senza variazioni dimensionali;
 - modifica alle forometrie dell'immobile, anche in zona di vicolo paesaggistico, 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 (tale casistica non comprende il caso in cui si siano ricavati nuovi servizi igienici);
 - realizzazione recinzione (esclusi accessi carrai/pedonali);
 - realizzazione di accessi pedonali/carrai sia su recinzione esistente già legittimata sia su recinzione di nuova formazione. In tal caso la sanzione si applica per ciascuno degli accessi realizzati;
 - gli interventi realizzati dopo il 24 maggio 2024, ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 dell'art. 24 bis, il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.
3. Tale importo minimo è riferito a ciascuna tipologia sopra indicata, pertanto, diverse difformità, determinanti molteplici punti, comporteranno un valore cumulativo della sanzione.

Art. 12. Determinazione delle sanzioni ai sensi dell'art. 37, comma 2, D.P.R. 380/2001.

1. L'articolo 37, comma 2, prevede che, quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività, consistano 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. Per tali abusi edilizi la sanzione pecuniaria deve essere calcolata facendo riferimento all'aumento del valore venale dell'immobile con la seguente formula:

$$IS = (AVV - 5.000,00) \times (10.329,00 - 516,00) / (50.000,00 - 5.000,00) + 516,00$$

Art. 13. Determinazione delle sanzioni ai sensi dell'art. 37, comma 3, D.P.R. 380/2001.

1. L'articolo 37, comma 3, prevede che qualora gli interventi di cui al comma 2 del medesimo articolo siano eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 (Centro Storico del P.R.C. del comune di Chiampo), 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 dell'art. 37.
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 dell'art. 37 e il responsabile dell'ufficio ordina la restituzione in pristino o irroga la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile (AVV) in misura non inferiore a 1.032,00 euro.

CAPO III. PAGAMENTO DELLE SANZIONI EDILIZIE.

Art. 14. Modalità di pagamento delle sanzioni edilizie.

1. La sanzione determinata dall'ufficio sarà notificata con apposita comunicazione, con invio contestuale del bollettino PagoPA con indicazione dei termini di pagamento.

Art. 15. Destinazione dei proventi.

1. L'articolo 31, comma 4, "Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali" prevede che i proventi delle sanzioni, di cui al comma 4 bis del medesimo articolo, spettano al Comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.
2. L'art. 1, comma 460, della legge n. 232/2016 ha disposto che a decorrere dal 1° gennaio 2018, i proventi dei titoli abilitativi edilizi e delle sanzioni previste dal testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 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. A decorrere dal 1° aprile 2020, le risorse non utilizzate ai sensi del primo periodo possono essere altresì utilizzate per promuovere la predisposizione di programmi diretti al completamento delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dei piani di zona esistenti, fermo restando l'obbligo dei comuni di porre in essere tutte le iniziative necessarie per ottenere l'adempimento, anche per equivalente, delle obbligazioni assunte nelle apposite convenzioni o atti d'obbligo da parte degli operatori.

Art. 16. Termini di prescrizione.

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'articolo 28 della L. 689/1981.

Art. 17. Effetti del pagamento.

1. Il pagamento della sanzione pecuniaria conclude il procedimento sanzionatorio.
2. Il pagamento della sanzione costituisce sanatoria, regolarizzazione, legittimazione del fabbricato o concorrenza alla stessa, unicamente nei casi e nei limiti stabiliti dalla legge non essendo ammessa interpretazione estensiva per via analogica.

CAPO IV. DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.

Art. 18. Norma di rinvio.

1. Per quanto non disposto dal presente atto si fa espresso rinvio alle norme legislative in vigore.
2. Qualsiasi sopravvenuta modifica normativa, troverà immediata e automatica applicazione nel presente atto, senza necessità di specifiche ed espresse modifiche. In particolare, in caso di modifica normativa degli importi delle sanzioni, queste saranno modificate sulla base dei criteri del presente atto.

Art. 19. Entrata in vigore.

1. Il presente atto entra in vigore dal 1° gennaio 2026.
2. I criteri previsti nelle presenti linee guida si applicheranno alle pratiche pervenute dalla data di entrata in vigore.