



Città di Jesolo

Settore gestione del territorio e attività produttive

U.o. sportello unico edilizia

CRITERI

PER L'IRROGAZIONE

DELLE SANZIONI

AMMINISTRATIVE

PECUNIARIE

IN MATERIA EDILIZIA

Approvazione con deliberazione di Giunta comunale n. 39 del 27.2.2025

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 soggette a comunicazione di inizio lavori asseverata C.I.L.A.....	7
Art. 6. Opere non terminate con permesso di costruire decaduto.....	7
CAPO II. SANZIONI PER VIOLAZIONI DEL D.P.R. 380/2001.....	9
Art. 7. Determinazione delle sanzioni ai sensi dell'art. 24, comma 3, D.P.R. 380/2001.	9
Art. 8. Determinazione delle sanzioni ai sensi dell'art. 31, comma 4 bis, D.P.R. 380/2001.....	9
Art. 9. Determinazione delle sanzioni ai sensi dell'art. 33, comma 3, D.P.R. 380/2001.	10
Art. 10. Determinazione delle sanzioni ai sensi dell'art. 34 D.P.R. 380/2001 usi diversi dal residenziale...	11
Art. 11. Determinazione delle sanzioni ai sensi dell'art. 36 bis, comma 5 lettera b), D.P.R. 380/2001.	11
Art. 12. Determinazione delle sanzioni ai sensi dell'art. 37, comma 1, D.P.R. 380/2001.	13
Art. 13. Determinazione delle sanzioni ai sensi dell'art. 37, comma 2, D.P.R. 380/2001.	13
Art. 14. Determinazione delle sanzioni ai sensi dell'art. 37, comma 3, D.P.R. 380/2001.	14
CAPO III. PAGAMENTO DELLE SANZIONI EDILIZIE.	15
Art. 15. Modalità di pagamento delle sanzioni edilizie.....	15
Art. 16. Destinazione dei proventi.....	15
Art. 17. Termini di prescrizione.	16
Art. 18. Effetti del pagamento.	16
CAPO IV. SANZIONI PER VIOLAZIONI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE.....	17
Art. 19. Principi generali.	17
Art. 20. Violazioni e soggetti accertatori.....	17
Art. 21. Contestazione di violazioni rilevabili d'ufficio.....	17
Art. 22. Contestazione di violazioni rilevabili con sopralluogo.....	18
Art. 23. Avviso di accertamento esecutivo.....	18
Art. 24. Criteri per l'applicazione delle sanzioni.	19
Art. 25. Pagamento della sanzione.	19
CAPO V. SANZIONI CONNESSE A INFRAZIONI SULLA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI.....	20
Art. 26. Sanzioni connesse a infrazioni sulla realizzazione di impianti.	20
CAPO VI. DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.	21
Art. 27. Norma di rinvio.....	21
Art. 28. Entrata in vigore.....	21

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 sopraccitate 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 il requisito di conformità alle norme urbanistiche, edilizie e regolamentari è un requisito imprescindibile per ricondurre l'intervento alle tipologie di titolo abilitante individuate dalla legislazione vigente.

2. L'approvazione del regolamento edilizio avvenuta con deliberazione del Consiglio comunale n. 62 del 31 maggio 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 necessario l'aggiornamento dei "criteri per l'irrogazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in materia edilizia" approvati con delibera di Giunta comunale n. 112 del 26.4.2022.

Tale aggiornamento 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 Jesolo 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 autonoma valutazione.

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. Al fine di agevolare l'attività di determinazione della sanzione a parte degli utenti, viene reso disponibile un file in formato Microsoft Excel © atto a calcolare l'Aumento di Valore Venale dell'immobile e la sanzione dovuta in alcuni dei casi previsti dal presente documento.
6. Se non diversamente specificato, gli articoli e commi citati si intendono riferiti al D.P.R. 380/2001.
7. 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 e 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;
 - f. violazioni del regolamento edilizio comunale;
 - g. violazioni delle norme riguardanti la realizzazione di impianti connessi all'attività edilizia.
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 nei citati "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 SCIA, il comune di Jesolo indica una serie di interventi che non aumentano il valore venale dell'immobile; pertanto l'oblazione verrà applicata nelle soglie minime edittali 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 Jesolo;

b) per la categoria catastale si stabilisce di fare riferimento all'ultimo aggiornamento presso il N.C.E.U. in conseguenza degli interventi eseguiti, anche se essi non comportavano, di norma, una modificazione della rappresentazione grafica né delle parti comuni, né delle singole unità immobiliari, per cui, in caso di incremento della loro redditività, deve essere prodotto, da parte dei soggetti interessati, un atto di aggiornamento catastale ai sensi dell'articolo 1, comma 336, della 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 rilevinano in termini di superfici o volume, come ad esempio le modifiche alle volumetrie, sempre realizzate nella fase di costruzione dell'edificio, la sanzione amministrativa sarà unica e non applicata ad ogni singola unità immobiliare.

2. In tal caso l'istanza di sanatoria potrà essere presentata:

- dal responsabile dell'abuso;
- dal proprietario dell'immobile;
- dall'amministratore di condominio qualora espressamente incaricato dall'assemblea di condominio con le maggioranze di legge e sempre che la delibera non sia stata impugnata nei termini di legge;

- altra ditta qualora espressamente incaricata dall'assemblea di condominio con le maggioranze di legge e sempre che la delibera non sia stata impugnata nei termini di legge.
3. Le difformità realizzate all'interno delle singole unità immobiliari o nelle aree comunque in disponibilità esclusiva, come ad esempio i balconi, potranno essere sanate singolarmente e saranno sanzionate per ogni unità immobiliare.
 4. 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 soggette a comunicazione di inizio lavori asseverata C.I.L.A..

1. In ordine agli interventi soggetti a trasmissione di C.I.L.A. di cui all'articolo 6 bis del D.P.R. 380/2001 e la relativa sanzione pecuniaria, si ritiene opportuno fornire le precisazioni che seguono.
2. Nel caso in cui siano state eseguite opere di manutenzione straordinaria non incidenti sulle parti strutturali successive alla fine lavori del titolo edilizio o che siano dichiarate tali, si dovrà applicare la sanzione amministrativa prevista per la mancata comunicazione asseverata prevista dall'articolo 6 bis, comma 5. Tale sanzione non riguarda le opere che rientrano nell'attività edilizia libera soggetta a comunicazione asseverata, ma riguarda la mancata comunicazione.
3. La C.I.L.A. prevista dall'articolo 6 bis del D.P.R. 380/2001 prevede interventi edilizi non riconducibili al novero dell'attività edilizia libera (articolo 6), del permesso di costruire (articolo 10) e della S.C.I.A. (articolo 22) e che non interessino parti strutturali dell'immobile.

Art. 6. 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 scadenza 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. Qualora la data di inizio lavori non venga comunicata, essa si determina ai sensi dell'articolo 23 del regolamento edilizio comunale. 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 incompiute, 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 incompiute" 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 Jesolo 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 similari (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 richiedono 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. 7. 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. 8. 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, ndr), 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, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, 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. 9. 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, 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;
- realizzazione di canna fumaria, anche completa di comignolo, integrata nelle pareti aventi profondità non superiori a quelle stabilite dall'art. 18 del regolamento edilizio, nonché canne fumarie di qualunque dimensione qualora semplicemente fissate alla parete. Tale casistica non si applica qualora la canna fumaria sia funzionale ad impianto di riscaldamento prima inesistente;
- camini alla vallesana aventi profondità non superiori a quelle stabilite dall'art. 18 del regolamento edilizio;
- 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. 10. 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. 11. 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, 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;
 - realizzazione di canna fumaria, anche completa di comignolo, integrata nelle pareti aventi profondità non superiori a quelle stabilite dall'art. 18 del regolamento edilizio nonché canne fumarie di qualunque dimensione qualora semplicemente fissate alla parete. Tale casistica non si applica qualora la canna fumaria sia funzionale ad impianto di riscaldamento prima inesistente;
 - camini alla vallesana aventi profondità non superiori a quelle stabilite dall'art. 18 del regolamento edilizio;
 - 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.
- 6.** Tale importo minimo è riferito a ciascuna tipologia, pertanto diverse difformità comporteranno un valore cumulativo.

Art. 12. 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, 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;
 - realizzazione di canna fumaria, anche completa di comignolo, integrata nelle pareti aventi profondità non superiori a quelle stabilite dall'art. 18 del regolamento edilizio nonché canne fumarie di qualunque dimensione qualora semplicemente fissate alla parete. Tale casistica non si applica qualora la canna fumaria sia funzionale ad impianto di riscaldamento prima inesistente;
 - camini alla vallesana aventi profondità non superiori a quelle stabilite dall'art. 18 del regolamento edilizio;
 - 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.
3. Tale importo minimo è riferito a ciascuna tipologia sopra indicata, pertanto diverse difformità, determinanti molteplici punti, comporteranno un valore cumulativo della sanzione.

Art. 13. 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 consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme

urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo (il Comune), salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516,00 a 10.329,00 euro.

2. 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. 14. 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 sono 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 Jesolo), il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1 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. 15. Modalità di pagamento delle sanzioni edilizie.

1. La sanzione determinata dall'ufficio sarà notificata con apposita comunicazione, con allegato bollettino PagoPA con indicazione dei termini di pagamento.
2. Se non diversamente indicato nel presente atto, in caso di mancata adesione e regolarizzazione spontanea del pagamento della sanzione entro il termine di 90 giorni decorrenti dalla notifica, si procederà all'emissione e notifica di un avviso di accertamento esecutivo.
In caso di ulteriore inerzia dell'interessato, l'atto notificato costituirà di per sé titolo esecutivo idoneo al recupero coattivo delle somme dovute.
3. Nel caso venga avanzata, da parte dell'interessato, richiesta di rateizzazione del pagamento prima che sia intervenuto un avviso di accertamento esecutivo, essa potrà essere accordata esclusivamente per importi superiori a 3.000,00 euro.
In caso di accoglimento della richiesta verrà comunicato il relativo "piano di rateizzazione" secondo le seguenti modalità:
 - la somma rateizzata dovrà essere garantita da apposita polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa a favore del comune di Jesolo con le modalità indicate nel successivo comma 4;
 - la dilazione del pagamento prevede non più di 4 rate trimestrali comprensive degli interessi di mora in misura pari al saggio legale di cui all'art. 1284 del codice civile. La prima rata dovrà essere versata entro 30 giorni dalla notifica del provvedimento sanzionatorio o contestualmente al ritiro del provvedimento in sanatoria.
4. Riguardo al rilascio della fideiussione, in analogia con quanto stabilito dalla giunta comunale con deliberazione n. 4 del 15.1.2008 "Determinazioni in merito alla presentazione di fideiussioni a garanzia di obbligazioni assunte da privati nei confronti del comune di Jesolo", viene previsto quanto segue:
 - a. il rilascio della fideiussione deve essere effettuato da banche o da compagnie di assicurazione autorizzate dall'IVASS all'esercizio del ramo cauzioni;
 - b. la garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune;
 - c. la garanzia deve essere rilasciata per un importo corrispondente al valore da garantire, pari all'importo delle sanzioni comprensivo degli interessi di mora; la durata della garanzia deve essere determinata sulla base del tempo utile all'esecuzione degli obblighi e degli oneri garantiti e alla successiva verifica del corretto adempimento e comunque, ai fini del disposto dell'art. 1957 del codice civile, si stabilisce che per scadenza della garanzia si intende lo svincolo della fideiussione da parte del comune di Jesolo.
5. Dopo che sia intervenuto un avviso di accertamento esecutivo, la rateizzazione potrà essere richiesta ai sensi del vigente regolamento generale delle entrate tributarie e patrimoniali dell'Ente.

Art. 16. 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. 17. 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. 18. 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. SANZIONI PER VIOLAZIONI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Art. 19. Principi generali.

1. Il regolamento edilizio disciplina all'articolo 99 le "Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari". Nello specifico al comma 2 prevede che la sanzione amministrativa da irrogarsi sia compresa fra un minimo di 25,00 euro e un massimo di 500,00 euro ai sensi dell'articolo 7 bis del D.lgs. 267/2000.
2. La determinazione dell'importo della sanzione avviene secondo i principi fissati dalla Legge 689/1981.
3. Tra gli articoli del regolamento edilizio, la cui violazione determina l'applicazione della sanzione di cui all'articolo 99 dello stesso, sono specificatamente indicati:
 - articolo 23, per mancata comunicazione di inizio lavori e differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori;
 - articolo 25, per mancata comunicazione di fine lavori;
 - articolo 28, per mancata determinazione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione;
 - articolo 30, per mancata esposizione del cartello di cantiere o per esposizione di cartello di cantiere incompleto e/o illeggibile.
4. Ferme le sanzioni amministrative sopra richiamate, nel caso in cui sia accertata l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal titolo IV "Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, responsabilità e sanzioni" del D.P.R. 380/2001, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire, si applica l'ammenda fino a 10.329,00 euro prevista dall'articolo 44 "Sanzioni penali".

Art. 20. Violazioni e soggetti accertatori.

1. Si distinguono due fattispecie di violazioni al regolamento edilizio:
 - a. violazioni rilevabili d'ufficio;
 - b. violazioni rilevabili con sopralluogo.
2. Rientrano tra le violazioni rilevabili d'ufficio quelle accertabili senza la necessità di effettuare un sopralluogo.

In tal caso le funzioni d'accertamento sono svolte in via principale, ma non esclusiva, dal responsabile del procedimento con l'ausilio del personale istruttore ai fini edilizi.
3. Rientrano tra le violazioni rilevabili con sopralluogo quelle accertabili mediante verifica sul posto.

In tal caso le funzioni d'accertamento sono svolte in via principale dalla polizia locale, ferma restando la competenza di ufficiali e agenti di polizia giudiziaria a norma dell'articolo 13 della L. 689/1981.
Resta ferma la competenza d'accertamento di altri soggetti espressamente abilitati dalla legge, come ad esempio il responsabile del procedimento ai fini edilizi.

Art. 21. Contestazione di violazioni rilevabili d'ufficio.

1. Qualora si rilevi tramite attività d'ufficio una violazione del regolamento edilizio, si procede alla notifica tramite posta elettronica certificata oppure raccomandata con ricevuta di ritorno dell'avvenuto accertamento di tale violazione e dell'importo della relativa sanzione in misura ridotta.

Art. 22. Contestazione di violazioni rilevabili con sopralluogo.

1. La violazione di una norma del regolamento edilizio è accertata mediante processo verbale.
2. La contestazione della violazione può essere effettuata immediatamente, ossia nel momento stesso in cui l'agente ne riscontri la commissione, oppure possono essere notificati ai soggetti interessati gli estremi della violazione, in un secondo momento.
La L. 689/1981 non prevede infatti alcun obbligo di contestazione immediata e, qualora non sia stata seguita tale modalità, nel verbale di accertamento notificato in seguito all'interessato, non dovrà essere indicata alcuna motivazione a sostegno della mancata contestazione immediata.
3. Quando più persone concorrono in una violazione amministrativa, ciascuna di essa soggiace alla sanzione per questa disposta, salvo che sia diversamente stabilito dalla legge.
4. Fatte salve le ipotesi di cui all'articolo 24 della L. 689/1981, qualora non risulti effettuato il pagamento in misura ridotta, il settore da cui dipende il verbalizzante trasmette all'autorità competente all'applicazione della sanzione amministrativa:
 - a. l'originale del processo verbale;
 - b. la prova delle avvenute contestazioni o notificazioni;
 - c. le proprie osservazioni in ordine agli scritti difensivi eventualmente ricevuti per conoscenza.

Art. 23. Avviso di accertamento esecutivo.

1. Entro il termine di trenta giorni dalla data della contestazione, della notificazione della violazione o dell'avvenuta ricezione di posta elettronica certificata o raccomandata, gli interessati possono far pervenire al responsabile dell'ufficio edilizia scritti difensivi e documenti, e possono chiedere di essere sentiti.
2. Ai fini della tempestività dell'invio, fa fede il timbro postale di spedizione o la data di ricezione della posta elettronica certificata.
3. Quando non sia stato effettuato il pagamento in misura ridotta, il responsabile, ricevuto il rapporto, esamina gli eventuali scritti difensivi, sente gli interessati che ne abbiano fatto richiesta e, nel caso lo ritenga opportuno, acquisisce ulteriori elementi di giudizio.
4. Qualora il responsabile ritenga fondato l'accertamento sanzionatorio, determina con avviso di accertamento esecutivo la somma dovuta a titolo di sanzione e ne ingiunge il pagamento ai sensi e con le modalità del vigente regolamento comunale delle entrate tributarie e patrimoniali.
5. Il responsabile, nel caso in cui non ritenga fondato l'accertamento della sanzione, ovvero verifichi che l'obbligazione sia estinta, nonché in ogni caso in cui sussistano elementi che non consentano l'applicazione delle sanzioni, emette ordinanza motivata di archiviazione.
Di tale provvedimento è trasmessa copia integrale all'organo verbalizzante ed è data comunicazione ai soggetti interessati.

Art. 24. Criteri per l'applicazione delle sanzioni.

1. Quando non sia stato effettuato il pagamento in misura ridotta, il responsabile determina l'ammontare della sanzione tenendo conto della gravità della violazione, dell'opera svolta dall'agente per attenuare o eliminare le conseguenze dell'illecito, nonché della personalità del trasgressore e delle sue condizioni economiche.
2. La gravità della violazione è desunta dall'entità del danno o del pericolo conseguente all'illecito, nonché dalla natura, dalla specie, dai mezzi, dall'oggetto, dal tempo, dal luogo e da ogni altra modalità dell'azione o omissione.
La personalità del trasgressore è desunta dall'accertamento di precedenti infrazioni amministrative a suo carico, secondo quanto disposto dall'articolo 8 bis della L. 689/1981 con riferimento alla reiterazione generica.
3. Il pagamento della sanzione non esime, in ogni caso, dall'adempire agli obblighi previsti dal regolamento edilizio comunale.
4. Per quanto non espressamente definito dal presente atto, si fa riferimento a quanto previsto dalla L. 689/1981.

Art. 25. Pagamento della sanzione.

1. Ai fini dei termini e delle modalità di pagamento della sanzione pecuniaria, si distingue:
 - a. pagamento in misura ridotta: in alternativa all'importo commisurato della sanzione, il trasgressore può corrispondere una somma in misura ridotta pari alla terza parte del massimo della sanzione prevista per la violazione commessa o, se più favorevole, pari al doppio del minimo entro il termine di 60 giorni dalla data di contestazione, notifica o ricezione della raccomandata/PEC;
 - b. pagamento della sanzione pecuniaria determinata nell'avviso di accertamento esecutivo: trova applicazione il vigente regolamento comunale delle entrate tributarie e patrimoniali.
2. L'eventuale rateizzazione delle somme dovute segue le modalità previste per le sanzioni edilizie come indicato al precedente articolo 15.

CAPO V. SANZIONI CONNESSE A INFRAZIONI SULLA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI.

Art. 26. Sanzioni connesse a infrazioni sulla realizzazione di impianti.

1. L'importo delle sanzioni relative al mancato rispetto della normativa riguardante la realizzazione di impianti connessi all'attività edilizia è contenuto nel seguente quadro di sintesi delle sanzioni.
2. Le modalità di rilevamento dell'infrazione, di determinazione dell'importo sanzionatorio, della notifica e dell'avviso di accertamento esecutivo sono quelle indicate per le violazioni delle norme del regolamento edilizio.

SANZIONI DA APPLICARE PER INOSSERVANZA NORMATIVA RELATIVA AGLI IMPIANTI.

Normativa di riferimento	Violazione	Sanzione	Soggetto	Chi applica la sanzione	
D. M. 37/08	art. 15 c. 1	Mancato o irregolare rilascio del certificato di conformità impianti o dichiarazione rispondenza a "termini dei lavori" irregolarità nella progettazione impianti e nel collaudo	Amministrativa: da 100 a 1000 € in proporzione all'impianto progettato	impresa installatrice +progettista impianti	Camera di Commercio art. 15 comma 6
	art.15 c. 2		altre violazioni del decreto : da 1000 a 10000 € comunicazione albo/ordine di appartenenza		ordine appartenenza
DPR.380/2001 artt.132 - 125 L. 10/91 artt. 34 - 35	art. 132 c.1 art.34 c.1	Mancato deposito documentazione in duplice copia L.10/91	Amministrativa: da 516 a 2582 €	Proprietario	Comune
	art. 125 c. 2 art.35 c. 1	deposito non effettuato prima dell'inizio lavori	ordinanza sospensione lavori + Amministrativa: da 516 a 2582 €	Proprietario	Comune
	art. 132 c. 2 art. 34 c.2	Opere difformi dal progetto depositato	Amministrativa: dal 5 % al 25 % del valore delle opere	Proprietario	Comune
	art. 132 c. 3	Omissione certificazione e collaudo o emissione di certificazione non veritiera, falsa relazione tecnica impianti ai sensi dell'art. 126 c.1 (art.111 c.2)	Amministrativa: dal 1 % al 5 % del valore delle opere + penale	Costruttore e Direttore Lavori ovvero progettista	Comune
	art. 132 c. 4 art. 34 c. 5	mancato collaudo mancata manutenzione ordinaria e straordinaria impianti e consumo energetico	amministrativa: 50% parcella professionale amministrativa: da 516 € a 2582 €	Collaudatore impianto Proprietario e/o amministratore	Comune Comune
D.L. 192/2005	art. 15 c. 1	Attestato certificazione energetica o relazione tecnica non conformi al D. Lgs. 192/05	Amministrativa: 30% parcella calcolata secondo tariffa professionale + segnalazione	Professionista qualificato	Comune
	art. 15 c. 2	Falso attestato di qualificazione energetica	Amministrativa: 70% parcella calcolata secondo tariffa professionale + sanzioni penali + segnalazione ordine di appartenenza	Professionista qualificato	Comune
	art.15 c.3 art. 8 c. 2 D.lgs 311/06	Omissione presentazione contestualmente alla dichiarazione di fine lavori di : asseverazione di conformità opere, attestato di qualificazione energetica , asseverazione conformità delle opere realizzate ai sensi dell'art. 8 D.Lgs. 192/05	Amministrativa: 50% parcella calcolata secondo tariffa professionale + segnalazione ordine di appartenenza	Professionista/ Direttore Lavori	Comune
	art.15 c.4 art. 8 c. 2 D.lgs 311/06	Falsa attestazione di correttezza di attestato di qualificazione energetica e dich.asseverata di conformità degli impianti realizzati rispetto a quanto depositato ai sensi della L.10/91	Amministrativa: 5000 € + sanzioni penali per falsa dichiarazione + segnalazione ordine di appartenenza	Direttore Lavori	Comune
	art.15 c. 5	mancata manutenzione ordinaria e straordinaria impianti e consumo energetico	amministrativa 500 € a 3000 €	Proprietario/ conduttore o amministratore	Comune
D.Lgs 28/2011	art. 44 co.1	la costruzione e l'esercizio delle opere ed impianti in assenza dell'autorizzazione di cui all'articolo 5 "autorizzazione unica"	sanzione amministrativa pecuniaria da euro 1.000 a euro 150.000	Proprietario dell'impianto, l'esecutore delle opere e il direttore dei lavori	Comune
	art. 44 co.2	l'esecuzione degli interventi di cui all'articolo 6 in assenza della "procedura abilitativa semplificata" o in difformità da quanto nella stessa dichiarato	sanzione amministrativa pecuniaria da euro 500 a euro 30.000	Proprietario dell'impianto, l'esecutore delle opere e il direttore dei lavori	Comune
	art. 44 co.3	violazione di una o più prescrizioni stabilite con l'autorizzazione o con gli atti di assenso che accompagnano la procedura abilitativa semplificata di cui all'articolo 6	sanzione amministrativa pecuniaria di importo pari ad un terzo dei valori minimo e massimo di cui, rispettivamente, ai commi 1 (euro 1.000 a euro 150.000) e 2 (euro 500 a euro 30.000) e comunque non inferiore a euro 300.	Proprietario dell'impianto, l'esecutore delle opere e il direttore dei lavori	Comune
N.B. per l'applicazione della sanzione amministrativa si rimanda all'art.16 della L.689/81 applicando la misura più favorevole al trasgressore : doppio del minimo o 1/3 del massimo.					

CAPO VI. DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.

Art. 27. 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. 28. Entrata in vigore.

1. Il presente atto entra in vigore il giorno successivo all'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione.
2. Da tale data sono abrogati i previgenti criteri di cui alla delibera giuntale n. 112 del 26.4.2022.
Dalla medesima data è inoltre abrogata la determinazione dirigenziale n. 1964 del 3.12.2009 recante "Determinazione delle sanzioni in materia di impianti. Approvazione del quadro applicativo".