



## COMUNE DI ORTONA

Medaglia d'Oro al Valore Civile  
PROVINCIA DI CHIETI

### Verbale di deliberazione della Giunta Comunale Seduta del 30 agosto 2013 n. 181

**OGGETTO:** Determinazione delle *sanzioni amministrative previste dal D.P.R. 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni Legislative in materia edilizia) per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001. Criteri sintetici e modalità applicative.*

L'anno **duemilatredici** il giorno **30** del mese di **agosto** alle ore **10,20** nella sede comunale in via Cavour, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale sotto la Presidenza del Sindaco, Dr. Vincenzo d'OTTAVIO.

Sono presenti gli Assessori:

1. Sig. Gianluca COLETTI
2. Sig. Valentino DI CARLO
3. Sig. Roberto SERAFINI

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4, lettera a) del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267) il Segretario Generale Dott.ssa Mariella COLAIEZZI.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

#### LA GIUNTA COMUNALE

Considerato che:

- il Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i.) prevede l'applicazione di sanzioni pecuniarie in caso di sanatoria di interventi edilizi minori, eseguiti abusivamente ma conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'abuso sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria;

- il comma 2 dell'art. 37 stabilisce che “quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, 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 a 10.329 euro”;
- il comma 2 dell'art. 37 stabilisce che “qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, 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. 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 a 10.329 euro di cui al comma 2”.
- il comma 4 dell'articolo 37 stabilisce che “Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio”;

**Rilevata** la necessità, al fine di garantire equità sostanziale, evitare disparità di trattamento e ridurre ogni margine di discrezionalità, di fissare criteri e modalità applicative per la quantificazione delle sanzioni, che trovano ispirazione nei principi che informano la qualificazione delle pene pecuniarie (v. gravità della violazione – art. 11 della Legge n. 689/1981);

**Ritenuto** opportuno, pertanto, stabilire i seguenti criteri e modalità:

per l'applicazione dei commi 2 e 3 dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001

- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile inferiore ad Euro 5.000,00 si applica la sanzione minima, pari ad Euro 516,00;
- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile superiore ad Euro 50.000,00 si applica la sanzione massima, pari ad Euro 10.329,00;
- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile compreso tra Euro 5.000,00 ed Euro 50.000,00, si applica la sanzione proporzionale, calcolata con la seguente equazione:  

$$\text{Importo sanzione} = \text{Incremento\_Valore\_determinato} - 5.000 \times (10.329 - 516) / (50.000 - 5.000) + 516;$$

per l'applicazione del comma 4 dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001

- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile inferiore ad Euro 5.000,00 si applica la sanzione minima, pari ad Euro 516,00;
- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile superiore ad Euro 50.000,00 si applica la sanzione massima, pari ad Euro 5.164,00;
- in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile compreso tra Euro 5.000,00 ed Euro 50.000,00, si applica la sanzione proporzionale, calcolata con la seguente equazione:  

$$\text{Importo sanzione} = \text{Incremento\_Valore\_determinato} - 5.000 \times (5.164 - 516) / (50.000 - 5.000) + 516;$$

**Ritenuto** inoltre che per quanto riguarda la determinazione dell'aumento di valore dell'immobile, che la legge affida all'Agenzia del Territorio, si ritiene opportuno, ai fini di semplificazione e snellimento del procedimento amministrativo, individuare alcune tipologie di abuso più semplici e più ricorrenti, relativamente alle quali è possibile pervenire alla valutazione dell'incremento di valore con l'applicazione di criteri sintetici (già in uso presso altri comuni a seguito di accordi con l'Agenzia stessa).

**Rilevato** altresì che:

- le suddette tipologie di abusi, definibili con modalità sintetica come da tabella allegata TAB.A, potranno essere aggiornate, in futuro, in relazione agli esiti delle ulteriori valutazioni prodotte dall'Agenzia, con semplice provvedimento dirigenziale;
- l'applicazione dei criteri sintetici sarà utilizzata dall'Ufficio Tecnico, Servizio programmazione e gestione del territorio, in alternativa alla procedura ordinaria, per la casistica indicata che prevede la valutazione specifica dell'incremento di valore dell'immobile da parte dell'Agenzia del Territorio, alla quale saranno trasmessi solo i casi più complessi;

**Ritenuto** infine che poiché il comma 1 dell'articolo 37 dello stesso D.P.R. 380/2001 stabilisce che la realizzazione di interventi edilizi in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività, comporta

l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 Euro, demandando, in questo caso, la valutazione patrimoniale all'Amministrazione comunale, si ritiene opportuno, in questo caso, fare ricorso all'applicazione della sanzione minima prevista dalla norma nei casi di interventi edilizi abusivi di minima entità non comportanti incremento di valore dell'immobile, come individuati nei citati criteri sintetici, tabella allegata TAB. A;

Acquisito il parere favorevole reso in ordine alla regolarità tecnica, dal Dirigente del Settore Attività Tecniche e produttive, espresso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. N. 267/2000, come risulta dall'allegata scheda che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

A voti unanimi

### DELIBERA

1. Che la premessa e narrativa sopra riportata formano parte essenziale del presente atto e ne costituiscono motivazione ai sensi dell'art. 3, comma 1 della L. 241/90 e s.m.i.;
2. Di fissare il seguente criterio per la determinazione delle sanzioni pecuniarie da applicare in caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi, ai sensi dell'articolo 37 comma 2 e 3 del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001):
  - in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile inferiore ad Euro 5.000,00 si applica la sanzione minima, pari ad Euro 516,00;
  - in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile superiore ad Euro 50.000,00 si applica la sanzione massima, pari ad Euro 10.329,00;
  - in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile compreso tra Euro 5.000,00 ed Euro 50.000,00, si applica la sanzione proporzionale, calcolata con la seguente equazione:  
$$\text{Importo sanzione} = \text{Incremento\_Valore\_determinato} - 5.000 \times (10.329 - 516) / (50.000 - 5.000) + 516;$$
3. Di fissare il seguente criterio per la determinazione delle sanzioni pecuniarie da applicare in caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi, ai sensi dell'articolo 37 comma 4 del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001):
  - in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile inferiore ad Euro 5.000,00 si applica la sanzione minima, pari ad Euro 516,00;
  - in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile superiore ad Euro 50.000,00 si applica la sanzione massima, pari ad Euro 5.164,00;
  - in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un incremento di valore dell'immobile compreso tra Euro 5.000,00 ed Euro 50.000,00, si applica la sanzione proporzionale, calcolata con la seguente equazione:  
$$\text{Importo sanzione} = \text{Incremento\_Valore\_determinato} - 5.000 \times (5.164 - 516) / (50.000 - 5.000) + 516;$$
4. Di introdurre l'applicazione di criteri sintetici per la valutazione dell'incremento di valore e per la determinazione delle sanzioni pecuniarie in caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi rientranti nell'articolo 37, comma 4, del D.P.R. 380/2001, in ragione delle tipologie di abuso maggiormente ricorrenti. Le tipologie di interventi edilizi sanabili con il ricorso alla modalità sintetica sono a seguito specificate e potranno essere aggiornate in relazione agli esiti delle future valutazioni prodotte dall'Agenzia del Territorio con semplice provvedimento dirigenziale.  
L'applicazione dei criteri sintetici sarà utilizzata, in alternativa alla procedura ordinaria che prevede la valutazione specifica dell'incremento di valore dell'immobile da parte della Agenzia del Territorio, nel caso in cui il proprietario accetti l'applicazione dei criteri sintetici;
5. Di introdurre l'utilizzo degli stessi criteri sintetici per l'individuazione degli interventi edilizi abusivi non comportanti aumento di valore venale dell'immobile, in caso di interventi edilizi abusivi rientranti nel campo di applicazione dell'articolo 37, comma 1, del D.P.R. 380/2001;
6. Di stabilire l'applicazione del presente provvedimento ai procedimenti presentati successivamente alla data di esecutività della presente deliberazione nonché a quelli presentati precedentemente ma per i quali non sia già stata determinata la sanzione o in fase di rideterminazione della sanzione amministrativa.
7. Di demandare al Dirigente del Settore Attività Tecniche e Produttive ogni ulteriore adempimento consequenziale.

La Giunta comunale, con separata votazione unanime espressa per alzata di mano, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n° 267.

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to **M. COLAIEZZI**

IL PRESIDENTE  
F.to **V. d'OTTAVIO**

L'ASSESSORE ANZIANO  
F.to **R. SERAFINI**

---

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Ortona – [www.comune.ortona.chieti.it](http://www.comune.ortona.chieti.it) – e vi rimarrà per 15 giorni interi e consecutivi.

Ortona, \_\_\_\_\_ 03 settembre \_\_\_\_\_

2013

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to MARIELLA COLAIEZZI

---

La suiesta deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

Ortona, 03 settembre 2013

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to MARIELLA COLAIEZZI