

CITTA' DI MATERA

DELIBERAZIONE COMMISSARIALE CON I POTERI DEL CONSIGLIO N. 14/2025 del 17/01/2025

OGGETTO: Regolamento della "DISCIPLINA PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE PREVISTE IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI DAL D.P.R. N. 380/2001 E SS.MM.II." Approvazione.

Il giorno 17/01/2025 alle ore 12:50, in Matera e nella sede del Palazzo Comunale, il Commissario Straordinario RAFFAELE RUBERTO, assistito dal Segretario Generale FRANCESCA BASTA, procede all'esame dell'atto in oggetto.

Assiste: FRANCESCA BASTA - Segretario Generale

Presiede: RAFFAELE RUBERTO - Commissario Straordinario

Esito: Approvata con immediata esecutività

Vista la relazione del Dirigente del Settore Gestione del Territorio che di seguito integralmente si riporta:

PREMESSO che:

- l'attività sanzionatoria in materia di abusi edilizi, così come disciplinata dal DPR 380/2001, prevede l'adozione di provvedimenti repressivi tipici che si differenziano a seconda della tipologia di abuso posta in essere;
- la vigente normativa prevede l'applicazione di sanzioni pecuniarie nonché la corresponsione di somme a titolo di oblazione, in caso di accertamento di conformità, commisurate alla tipologia dell'abuso commesso e stabilite in un importo compreso tra un minimo e massimo;
- la vigente normativa prevede altresì l'applicazione di sanzioni per la mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità stabilite in un importo compreso tra un minimo e un massimo;
- a garanzia dell'esigenza di certezza, buon andamento, trasparenza dell'azione amministrativa, principi di rango costituzionale che sottendono l'azione amministrativa stessa, si rende necessario individuare criteri per la concreta determinazione dell'ammontare delle sanzioni pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dal D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., al fine di realizzare una coerente graduazione delle stesse rapportata alla gravità dell'illecito definendo, al riguardo, le singole fattispecie di riferimento;

RITENUTO necessario, al fine di stabilire criteri equi ed univoci per l'irrogazione delle sanzioni suddette, dare agli uffici preposti indirizzi operativi a cui debbano attenersi per la relativa applicazione;

RITENUTO di dover procedere all'approvazione del Regolamento "Disciplina per la determinazione delle sanzioni pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dal D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., predisposto dal Settore Gestione del Territorio, allegato alla presente deliberazione;

VISTO il D.P.R. 380/01 e s.m.i.;

VISTO l'art. 42 comma 2 lett. a) del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

VISTO l'art. 49 comma 1 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

PROPONE

la premessa narrativa, che qui s'intende integralmente richiamata ed approvata, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto;

- 1) **di approvare** il regolamento "Disciplina per la determinazione delle sanzioni pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dal D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.", allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale;
- 2) **di stabilire che:**
 - a) i proventi derivanti dall'applicazione dell'art.31 comma 4 bis del D.P.R. n.380/01 saranno utilizzate, a norma dell'art.31 comma 4 ter del medesimo D.P.R., per la demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico;
 - b) le entrate derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 31, comma 5, secondo e quarto periodo, all'articolo 34-ter e all'articolo 36 -bis , commi 5 e 5- bis , del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 saranno utilizzate, come previsto dall'art.1 comma 2 della legge 105/2024, in misura pari ad un terzo, per la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, *per il completamento o la demolizione delle opere pubbliche comunali incompiute di cui all'articolo 44 -bis del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, tenendo conto dei criteri di cui al medesimo articolo 44 -bis , comma 5, e per la realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, anche finalizzati all'incremento dell'offerta abitativa, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale ovvero per il consolidamento di immobili per la prevenzione del rischio idrogeologico*; A tal fine, pertanto, occorre istituire apposito capitolo in uscita;

- c) Ai proventi dei titoli abilitativi edilizi e delle sanzioni previste dal D.P.R. n.380/2001, non disciplinati dai precedenti commi , si applicheranno le disposizioni vigenti in materia;
- 3) **di stabilire, altresì**, che per le finalità di cui al precedente punto 2) occorre istituire:
- per la fattispecie prevista alla lettera a), apposito capitolo in entrata denominato: “proventi derivanti dall'applicazione dell'art.31 comma 4 bis del D.P.R. n.380/01” e corrispondente capitolo in uscita denominato: “demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico”;
 - per la fattispecie prevista alla lettera b), apposito capitolo in entrata denominato: “quota parte dei proventi derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 31, comma 5, secondo e quarto periodo, all'articolo 34-ter e all'articolo 36 -bis , commi 5 e 5- bis , del D.P.R. n.380 del 2001 e corrispondente capitolo in uscita denominato “realizzazione interventi in attuazione delle disposizioni di cui all'art.1 comma 2 della legge 105 del 24 luglio 2024”.
- 4) **di dare atto** che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa;
- 5) di demandare all'Area Gestione del Territorio Settore Urbanistica, la pubblicazione del Regolamento oggetto della presente approvazione sul sito internet comunale, sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione “Atti amministrativi generali”;
- 6) di demandare al Settore Finanziario gli adempimenti di propria competenza previa indicazione, da parte del Settore Gestione del Territorio, delle necessarie previsioni finanziarie;

Il sottoscritto Dirigente del Settore Gestione del Territorio, ai sensi dell'art. 6 bis della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., dichiara l'insussistenza, allo stato attuale, di situazioni di conflitto d'interessi anche potenziale in relazione al presente procedimento.

IL DIRIGENTE
Ing. Giuseppe GAUDIANO

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO con i poteri del Consiglio Comunale

Visto il D.P.R del 13 novembre 2024 con il quale è stato sciolto il Consiglio Comunale di Matera e il dott. Raffaele Ruberto è stato nominato Commissario straordinario per la provvisoria gestione dell'Ente, con i poteri spettanti al Consiglio Comunale, alla Giunta Municipale e al Sindaco.

Letta e vista la sua estesa relazione dirigenziale e proposta, il cui contenuto deve intendersi integralmente richiamato agli effetti dell'adozione del presente atto;

Ritenuta la stessa sufficientemente motivata e condividendo e facendo propria senza riserve il contenuto della medesima alla quale integralmente si rimanda;

Visti i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi e per gli effetti degli articoli 49, comma 1 e 147-bis, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii. allegati quale parte;

DELIBERA

- **Di approvare** la proposta sopra esposta nella parte narrativa e dispositiva che si intende qui di seguito integralmente e materialmente trascritta, compresi le premesse e gli allegati.
- **Di dichiarare** la stessa, in relazione all'urgenza di provvedere agli adempimenti conseguenti, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii.

La presente delibera:

- ha decorrenza immediata;
- viene pubblicata all'Albo Pretorio online del Comune di Matera, affinché chiunque ne possa prendere visione



Firmato da
BASTA FRANCESCA
17/01/2025 13:39:48



Firmato da
Raffaele Ruberto
17/01/2025 13:46:29



COMUNE DI MATERA
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

REGOLAMENTO

della

Disciplina per la determinazione delle sanzioni pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dal D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.



COMUNE DI MATERA
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO



Indice

Art. 1. Oggetto	3
Art. 2. Ambito di applicazione	3
Art. 3. Mancata comunicazione della C.I.L.A. (art.6 bis c.5 D.P.R. N.380/2001)	3
Art. 4. Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 23 comma 7 del D.P.R. 380/01	3
Art. 5. Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 24 comma 3 del D.P.R. 380/01	4
Art. 6. Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 31 del D.P.R. 380/01	5
Art. 7. Determinazione delle sanzioni di cui all'art.31 comma 4 bis del D.P.R. 380/01	6
Art. 8. Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 33 del D.P.R. 380/01	6
Art. 9. Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 34 del D.P.R. 380/01	8
Art. 10. Determinazione delle sanzioni di cui all'art.34 ter del D.P.R. 380/01	9
Art. 11. Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di Enti pubblici - art.35 d.p.r. 380/2001	10
Art. 12. Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/01	10
Art. 13. Interventi eseguiti in base a Permesso o Segnalazione Certificata di Inizio Attività annullati - Art.38 del D.P.R. 380/2001	12
Art. 14. Proventi	12
Art. 15. Disposizioni finali	13
Art. 16. Entrata in vigore	13



COMUNE DI MATERA
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

Art. 1. Oggetto

Il presente regolamento definisce i criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dal DPR n. 380/2001 o infrazioni procedurali.

Art. 2. Ambito di applicazione

I criteri oggetto del presente regolamento si applicano alle seguenti circostanze definite negli articoli 6bis comma 5, 23 comma 7, 24 comma 3, e 31 comma 4-bis del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001. Inoltre, si estendono anche alle situazioni contemplate negli articoli 33, 34, 34ter, 36, 36bis, 37 e 38 dello stesso decreto, al fine di determinare le sanzioni pecuniarie e le somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dal DPR n. 380/2001 o infrazioni procedurali.

Art. 3. Mancata comunicazione della C.I.L.A. (art.6 bis c.5 D.P.R. N.380/2001)

La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione. In tale ultimo caso l'importo della sanzione è pari ad € 333,00 arrotondata per difetto.

Art. 4. Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 23 comma 7 del D.P.R. 380/01

(interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire)

Nel caso di mancata presentazione della dichiarazione di ultimazione lavori, corredata dal certificato di collaudo finale dell'opera, o nel caso di mancata consegna della ricevuta attestante la presentazione della variazione catastale o della dichiarazione che le opere non hanno comportato modifiche di classamento, si applica la sanzione pecuniaria prevista dall'articolo 37, comma 5 del DPR 380/01. Tale sanzione ammonta a € 516,00 (cinquecentosedici/00).

In tal caso, ai fini dell'applicazione della sanzione di cui al precedente comma, si considera quale data di ultimazione lavori la data di fine efficacia della Segnalazione di inizio attività, che coincide con il limite temporale di tre anni dalla data deposito dell'istanza, come stabilito dalle normative in vigore.

La dichiarazione di ultimazione lavori, corredata dal certificato di conformità dell'opera o dalla ricevuta della presentazione della variazione catastale, deve essere presentata entro e non oltre 15 giorni dalla data finale di efficacia definita al punto precedente.

Nell'ipotesi di mancata presentazione della suddetta documentazione, sarà avviato il procedimento sanzionatorio e notifica al soggetto interessato la violazione commessa. Viene



COMUNE DI MATERA
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO



concesso un termine di 10 giorni per la presentazione di eventuali memorie e/o documenti difensivi. Trascorsi i termini, il Dirigente del settore competente procede con l'adozione del provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria, conformemente alle disposizioni normative e regolamentari vigenti.

Art. 5. Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 24 comma 3 del D.P.R. 380/01

(segnalazione certificata di agibilità)

Entro quindici giorni dalla conclusione dei lavori di finitura dell'intervento, il titolare del permesso di costruire, o colui che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori, devono presentare allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata di agibilità per i seguenti interventi:

- a) Nuove costruzioni;
- b) Ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) Interventi sugli edifici esistenti che possono influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato.

La mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria da € 77,00 a € 464,00, determinata come segue:

- € 77,00 nel caso in cui SCIA di agibilità sia presentata dal 16° (sedicesimo) al 30° (trentesimo) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
- € 150,00 nel caso in cui la SCIA di agibilità sia presentata dal 31° (trentunesimo) al 60° (sessantesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
- € 300,00 nel caso in cui la SCIA di agibilità sia presentata dal 61° (sessantunesimo) al 90° (novantesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;
- € 464,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata oltre il 91° (novantunesimo) giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento. La medesima sanzione si applica qualora in sede di accertamenti si riscontra la mancata presentazione.

Ai fini dell'applicazione della sanzione pecuniaria, si considera quale data di ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento quella indicata nella Segnalazione certificata di agibilità, salvo che non sia pervenuta formale e separata comunicazione di ultimazione delle opere, nel qual caso si assume quella ivi indicata;

Le segnalazioni certificate di agibilità inoltrate in seguito a procedimenti che hanno regolarizzato interventi abusivi (Pdc in sanatoria, SCIA in sanatoria, CILA tardive) saranno assoggettate all'applicazione della sanzione pecuniaria nella misura minima.



COMUNE DI MATERA
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

Il dirigente, accertata la mancata ottemperanza al disposto di cui all'art. 24, comma 3, adotterà il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria. L'irrogazione della sanzione pecuniaria non produce effetti sull'efficacia della Segnalazione Certificata di agibilità.

Art. 6. Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 31 del D.P.R. 380/01

(interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali)

Il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario, fino alla scadenza dei termini di cui all'art.31 comma 3 del D.P.R. 380/01 possono, nell'ipotesi di interventi realizzati in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire ovvero in assenza o in totale difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art.23 comma 01, ottenere il titolo in sanatoria, attraverso il procedimento di cui all'art.36 del D.P.R. n.380/01, purchè l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio del contributo di costruzione o, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del D.P.R. n.380/2001.

Nell'ipotesi di interventi con variazioni essenziali a norma dell'art.32 del D.P.R. 380/01 il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario, fino alla scadenza dei termini di cui all'art.31 comma 3 possono ottenere il titolo in sanatoria secondo il procedimento di cui all'art.36 bis comma 1 e ss. del predetto D.P.R. 380/01.

Il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato al rispetto delle seguenti condizioni:

- 1) Conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica vigente al momento di presentazione della domanda nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione;
- 2) pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio del contributo di costruzione incrementato del 20 per cento o, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato in misura pari al 20 per cento.

Nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda non si applica l'incremento del 20% sulle somme di cui al precedente punto 2).

Nelle ipotesi di interventi di cui al comma 3 del presente articolo, eseguiti in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, qualora sia accertata con le modalità previste dall'art.36 bis comma 4 del D.P.R. 380/2001 la compatibilità paesaggistica da parte dell'autorità preposta alla gestione del vincolo, oltre al pagamento dell'oblazione di cui al comma 4 del presente articolo, si applica una sanzione equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e



COMUNE DI MATERA
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

il profitto conseguito mediante la trasgressione.

Il valore economico del danno arrecato e del profitto conseguito devono essere determinati dall'Organo competente con apposita perizia di stima.

Art. 7. Determinazione delle sanzioni di cui all'art.31 comma 4 bis del D.P.R. 380/01

(inottemperanza alla ingiunzione a demolire/ripristinare le condizioni originarie) e loro graduazione)

Nei casi di accertata inottemperanza all'ingiunzione di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi entro i termini stabiliti dal relativo provvedimento, sarà irrogata una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000,00 e 20.000,00 euro, fermo restando l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti. Nei casi di abusi realizzati su aree e edifici soggetti alle disposizioni del comma 2 dell'articolo 27 del D.P.R. n. 380/2001, comprese le aree ad elevato o molto elevato rischio idrogeologico, la sanzione è sempre irrogata nella misura massima.

Le sanzioni sono proporzionali all'entità dell'abuso e sono così determinate:

INTERVENTO	SANZIONE
Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali che determinano aumento di superficie e/o volume:	€ 2.000,00 fino a 5 metri quadrati, € 500,00 per ogni metro quadrato ulteriore o frazione di esso fino ad un massimo di € 20.000,00. La sanzione si applica anche nell'ipotesi di interventi che comportano anche il solo aumento del carico urbanistico. Nell'ipotesi di abuso edilizio relativo al solo aumento volumetrico verrà applicato per la quantificazione della sanzione un coefficiente di conversione pari a 3,20.
Interventi che non determinano aumento di superficie e volume e che non comportano aumento del carico urbanistico:	€ 2.000,00
Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali in aree di cui all'articolo 27 comma 2 del DPR 380/01 e in aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato:	€ 20.000,00

Art. 8. Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 33 del D.P.R. 380/01

(interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità)

Il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario, fino alla scadenza dei termini di cui



COMUNE DI MATERA
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

all'art.33 comma 1 del D.P.R. 380/01 possono, nell'ipotesi di interventi realizzati in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire o dalla Segnalazione Certificata di inizio attività ex art.23 comma 01 del D.P.R. 380/01, ottenere il titolo in sanatoria, mediante il procedimento di cui all'art.36 del D.P.R. n.380/01, purchè l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio del contributo di costruzione o, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del D.P.R. 380/2001.

Fuori dal caso precedente gli interventi di ristrutturazione edilizia disciplinati dall'articolo 10 comma 1 del DPR 380/2001, realizzati in assenza o in totale difformità al Permesso di Costruire o alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso, a norma dell'art.33 comma 1 del D.P.R. 380/2001 sono sempre rimossi o demoliti dal responsabile dell'abuso entro il termine stabilito con la relativa ordinanza. Qualora l'ufficio tecnico comunale, su valutazione motivata, accerti che il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile il Dirigente è tenuto ad applicare una sanzione pari:

- al doppio dell'aumento del valore dell'immobile derivante dalla realizzazione delle opere, calcolato secondo i criteri stabiliti al comma 2 dell'articolo 33 del DPR 380/2001, per gli interventi eseguiti su immobili adibiti a uso residenziale (vedi schema allegato 1);
- al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile se quest'ultimo è adibito a usi diversi da quello abitativo, determinato dall'Agenzia delle Entrate.

Nel caso in cui le opere siano state realizzate su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004, l'amministrazione competente per la tutela del vincolo, ferme restando eventuali altre misure e sanzioni previste dalla normativa vigente, dispone la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità volti a ripristinare l'organismo edilizio originario, e irroga una sanzione pecuniaria compresa tra € 516 e € 5.164.

Qualora le opere di cui al comma 3 del presente articolo siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente richiede un parere vincolante all'amministrazione competente per la tutela dei beni culturali e ambientali riguardo alla restituzione in pristino o all'applicazione della sanzione pecuniaria prevista nel precedente comma. In caso di mancata emissione del parere entro novanta giorni dalla richiesta, il dirigente provvede autonomamente.

Nell'ipotesi di applicazione della sanzione pecuniaria, fermo restando il pagamento dell'oblazione di cui al comma 2, si procede ad una graduazione specifica della sanzione di seguito riportata:



COMUNE DI MATERA
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

Aumento del valore venale dell'immobile	Sanzione
da €. 0,00 a €. 5.000,00	€ 516,00
da €. 5.001,00 a €. 10.000,00	€ 1.000,00
da €. 10.001,00 a €. 20.000,00	€ 1.500,00
da €. 20.001,00 a €. 30.000,00	€ 2.000,00
da €. 30.001,00 a €. 40.000,00	€ 3.000,00
da €. 40.001,00 a €. 50.000,00	€ 4.000,00
oltre a €. 50.000,00	€ 5.164,00

Nei casi di cui ai commi 4 e 5 del presente articolo la sanzione pecuniaria non è alternativa, ma aggiuntiva a quella ripristinatoria.

Nei casi di applicazione della sanzione pecuniaria è comunque dovuto il contributo di costruzione come previsto dagli articoli 16 e 19 del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni. Il contributo di costruzione non è dovuto nell'ipotesi di sanzione ripristinatoria tesa all'eliminazione totale dell'abuso.

Art. 9. Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 34 del D.P.R. 380/01

(interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo edilizio)

Il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario, fino alla scadenza dei termini di cui all'art.34 comma 1 del D.P.R. 380/01 possono, nell'ipotesi di interventi realizzati parziale difformità dal permesso di costruire o dalla Segnalazione Certificata di inizio attività ex art.23 comma 01 del D.P.R. 380/01, ottenere il titolo in sanatoria, mediante il procedimento di cui all'art.36 bis del D.P.R. n.380/01 purchè l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

Il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato al rispetto delle seguenti condizioni:

- 1) Conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica vigente al momento di presentazione della domanda nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione;
- 2) pagamento, a titolo di oblazione di un importo pari al doppio del contributo di costruzione incrementato del 20 per cento o, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato in misura pari al 20 per cento;

Nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente



COMUNE DI MATERA
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda non si applica l'incremento del 20 per cento sulle somme di cui al precedente punto 2).

Nelle ipotesi di interventi di cui al comma 1 del presente articolo, eseguiti in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, qualora sia accertata con le modalità previste dall'art.36 bis comma 4 del D.P.R. 380/2001 la compatibilità da parte dell'autorità preposta alla gestione del vincolo, si applica una sanzione equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

Il valore economico del danno arrecato e del profitto conseguito devono essere determinati dall'Organo competente con apposita perizia di stima.

Fuori dai casi precedenti gli interventi e le opere realizzate in parziale difformità rispetto al Permesso di Costruire o alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ex art. 23 comma 01 del DPR 380/2001 (SCIA alternativa), sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del Dirigente o del Responsabile dell'Ufficio. Decorso inutilmente tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso. Qualora a norma dell'art.34 comma 2 si dimostri che la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il Dirigente responsabile dell'Ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione stabilito in base alla Legge 392/78 per la parte realizzata in difformità, nel caso di destinazione residenziale (vedi schema Allegato 1). Nel caso in cui le opere siano adibite a usi diversi da quello residenziale, il Dirigente applica una sanzione pari al triplo del valore venale delle opere, determinato mediante valutazione dell'Agenzia delle Entrate.

Art. 10. Determinazione delle sanzioni di cui all'art.34 ter del D.P.R. 380/01

(casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo)

Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3 dell'art.34 ter del D.P.R.380/2001, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.

Nei casi di cui al comma precedente, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività, dimostrando l'epoca di realizzazione dell'intervento secondo le modalità stabilite all'art.9 bis comma 1 bis, quarto e quinto periodo del D.P.R. n.380/01, e versando, a titolo di oblazione, una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis comma 5 lett. a) del D.P.R. n.380/2001, pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso



COMUNE DI MATERA
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Nelle ipotesi di interventi di cui al comma 1 del presente articolo, eseguiti in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, qualora sia accertata con le modalità previste dall'art. 36 bis comma 4 del D.P.R. 380/2001 la compatibilità paesaggistica da parte dell'autorità preposta alla gestione del vincolo, si applica una sanzione equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

Il valore economico del danno arrecato e del profitto conseguito sono determinati, dall'Organo competente, con apposita perizia di stima.

Art. 11. Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di Enti pubblici - art.35 d.p.r. 380/2001

Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'art.28 del D.P.R. 380/2001, di interventi in assenza di permesso di costruire o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività ex art.23 comma 01, ovvero in totale o parziale difformità dai medesimi, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

In caso di accertata inottemperanza nei termini prescritti la demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese del responsabile dell'abuso.

Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

Art. 12. Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/01

(interventi in assenza o difformità alla scia)

Il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario fino al momento dell'irrogazione delle sanzioni amministrative possono, nell'ipotesi di interventi realizzati in assenza o in difformità dalla Segnalazione certificata di inizio attività, presentare la Segnalazione Certificata di inizio attività ai sensi dell'art.36 bis del D.P.R. 380/01, previo pagamento a titolo di oblazione di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate purchè l'intervento risulti 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 dell'oblazione non può comunque essere inferiore ad 1.032,00 né superiore ad € 10.328,00.



COMUNE DI MATERA
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

Laddove l'intervento per cui è presentata la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sia conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, l'oblazione dovuta è pari al doppio dell'aumento del valore venale del bene valutata dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate e, comunque, in misura non inferiore a € 516,00 e non superiore 5.164,00.

Nelle ipotesi di interventi eseguiti in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, qualora sia accertata con le modalità previste dall'art.36 bis comma 4 del D.P.R. 380/2001 la compatibilità paesaggistica da parte dell'autorità preposta alla gestione del vincolo, si applica una sanzione equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

Il valore economico del danno arrecato e del profitto conseguito devono essere determinati, dall'Organo competente, con apposita perizia di stima.

Fuori dai casi precedenti, la realizzazione di interventi edilizi di cui all'art. 22, commi 1 e 2 del DPR 380/2001 in assenza della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o in difformità dalla stessa comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, e comunque in misura non inferiore a € **1.032,00**. La valutazione dell'aumento del valore venale del bene è determinata dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate.

L'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale = VA) e il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente = VP), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso. **Sanzione pecuniaria = $AVV = x 2$** .

Quando le opere di cui al comma 5 del presente articolo consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3 (DPR 380/01) e sono 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 dell'abuso ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro. Qualora l'organo competente non disponga il ripristino dello stato dei luoghi, è comunque dovuto il pagamento della sanzione di cui al comma 5 del presente articolo.

Qualora gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3 (DPR 380/01) 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 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 5 del presente articolo. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente provvede



COMUNE DI MATERA
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 7 del presente articolo.

Fermo restando quanto previsto dall'art.23 comma 6 del DPR 380/01, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di **€ 516,00**.

Art. 13. Interventi eseguiti in base a Permesso o Segnalazione Certificata di Inizio Attività annullati - Art.38 del D.P.R. 380/2001

Nei casi di annullamento del permesso o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all'art.23 comma 01 del D.P.R. 380/01, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'art.36 d.PR n°380/2001.

Art. 14. Proventi

I proventi derivanti dall'applicazione dell'art.31 comma 4 bis del D.P.R. n.380/01 sono destinate, a norma dell'art.31 comma 4 ter del medesimo D.P.R., alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.

Le entrate derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 31, comma 5, secondo e quarto periodo, all'articolo 34-ter e all'articolo 36 -bis , commi 5 e 5- bis , del D.P.R. n. 380 del 2001 saranno utilizzate, come previsto dall'art.1 comma 2 della legge 105/24, in misura pari ad un terzo, per la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, per il completamento o la demolizione delle opere pubbliche comunali incompiute di cui all'articolo 44 -bis del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, tenendo conto dei criteri di cui al medesimo articolo 44 -bis, comma 5, e per la realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, anche finalizzati all'incremento dell'offerta abitativa, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale ovvero per il consolidamento di immobili per la prevenzione del rischio idrogeologico.

I proventi dei titoli abilitativi edilizi e delle loro sanzioni non disciplinati dai precedenti commi seguiranno le disposizioni vigenti in materia.



COMUNE DI MATERA
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

Art. 15. Disposizioni finali

In caso di mancato pagamento delle sanzioni oggetto del predetto Regolamento si procederà alla riscossione dell'intero credito secondo le previsioni di legge.

Nell'ipotesi di entrata in vigore di nuove norme o disposizioni legislative in materia, il presente regolamento continuerà ad applicarsi per i casi non in contrasto con le stesse.

Art. 16. Entrata in vigore

Il presente Regolamento si applica ai procedimenti sanzionatori per i quali non sia stata ancora emessa ordinanza di pagamento ed ai titoli edilizi depositati o presentati successivamente alla data di entrata in vigore del presente regolamento.



COMUNE DI MATERA
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

I. Allegato 1)

COMUNE DI MATERA					
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO					
CALCOLO DELLA SANZIONE PECUNIARIA AI SENSI DEL D.P.R. n° 380/01 PER LE OPERE ABUSIVE DI CARATTERE RESIDENZIALE					
DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA PER LE OPERE ABUSIVE DI CARATTERE RESIDENZIALE					
VIA					
NOTE :	PROPRIETA'				
<u>A) Superficie convenzionale</u>					
Superficie abitazione al netto dei muri perimetrali e di quelli interni :					
abitazione oltre i mq. 70		mq.		x 1.00	0,00
abitazione tra i mq. 46 e mq. 70		mq.		x 1.10	0,00
abitazione inferiore a mq. 46		mq.		x 1.20	0,00
(Per i vani di altezza inferiore a mq. 1.70 si detrae il 30 % della superficie dei vani stessi)					
autorimessa singola (sup. netta)		mq.		x 50%	0,00
posto macchina comune		mq.		x 20%	0,00
balconi - terrazze - cantine accessori (sup. netta)		mq.		x 25%	0,00



COMUNE DI MATERA
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO



superficie scoperta in godimento esclusivo		mq.		x 15%	0,00
verde condominiale (quota millesimale)		mq.		x 10%	0,00
Totale superficie convenzionale				mq.	0,00
<u>B) Costo base</u> (come da D.M. 19/12/1998)					
per le opere abusivamente realizzate ai sensi del D.P.R. n° 380/01 (Valore di mercato determinato dall'Agenzia delle Entrate (OMI))					0,00
<u>C) Coefficienti correttivi del costo base</u>					
1) Tipologia (art. 16 L. 392/78)					
A/1 abitazione signorile		(2.00)			0,00
A/2 abitazione civile		(1.25)			0,00
A/3 abitazione economica		(1.05)			0,00
A/4 abitazione popolare		(0.80)			0,00
A/5 abitazione ultra - popolare		(0.50)			0,00
A/6 abitazione rurale		(0.70)			0,00
A/7 abitazione in villini		(1.40)			0,00
2) Classe demografica del Comune in cui si trova l'unità immobiliare offerta in vendita					
popolazione sup. a 50.000 abitanti		(0.95)			0,00
3) Ubicazione					
zona agricola		(0.85)			0,00



COMUNE DI MATERA
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO



zona edificata periferica		(1.00)				0,00
zona fra periferia e centro storico		(1.20)				0,00
zona di degrado centro storico		(0.90)				0,00
zona centro storico		(1.30)				0,00
4) Livello di piano						
seminterrato		(0.80)				0,00
terreno		(0.90)				0,00
dal 1° al 3° con o senza ascensore		(1.00)				0,00
dal 4° all'ultimo con ascensore		(1.00)				0,00
dal 4° all'ultimo senza ascensore		(0.95)				0,00
attico con ascensore		(1.20)				0,00
attico senza ascensore		(1.10)				0,00
5) Vetustà						
dal 1° al 5° anno (*)						0,000
dal 6° al 20° anno (*) ogni anno 1 %						0,000
dal 21° al 50° anno (*) ogni anno 0.50%						0,000
(*) Utilizzare solo la maggiore delle tre possibilità		n° anni Max 50				



COMUNE DI MATERA
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

<u>D) Costo unitario di produzione</u>					
Costo base (valore IMU anno di riferimento + adeguamento Istat)		€/mq			
Costo unitario di produzione (costo base x prodotto dei coeff. di correzione)			€/mq		
<u>E) Riepilogo e calcolo della sanzione</u>					
superficie convenzionale (A)			mq.		0,00
costo unitario di produzione (D)			€/mq		
VL = valore locativo dell'unità imm.re (AxD)			€		0,00
Totale sanzione (V.L. x 2)			€		0,00
Il Responsabile del Procedimento					

CITTA' DI MATERA

Matera

Parere di regolarità tecnica per la Proposta di Delibera N° 156/2024 del 20/12/2024

OGGETTO: Regolamento della "DISCIPLINA PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE PREVISTE IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI DAL D.P.R. N. 380/2001 E SS.MM.II." Approvazione.

Il Dirigente del SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO a norma degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D.Lgs. 267/2000, introdotto con D.L. n. 174/2012, convertito in legge n. 213/2012, sulla proposta di deliberazione in oggetto:

- esprime il seguente parere: FAVOREVOLE
- in ordine alla regolarità tecnica del presente atto ed attesta la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa
- attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo allo scrivente firmatario

Note:

Matera, 17/01/2025

Il Dirigente del
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

GIUSEPPE GAUDIANO



Firmato da
GAUDIANO GIUSEPPE
17/01/2025 10:50:04

Letto, confermato e sottoscritto.

Commissario Straordinario
RAFFAELE RUBERTO

Segretario Generale
FRANCESCA BASTA

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione, viene affissa in pubblicazione all'Albo Pretorio ai sensi dell'articolo 124, comma 1, del D.Lgs 267/2000 per 15 giorni consecutivi.

Matera, 17/01/2025

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

Visti gli atti d'ufficio si attesta che la presente deliberazione:

- E' divenuta esecutiva il giorno 17/01/2025, essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile (Art 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000).

Matera, 17/01/2025