

IL SISTEMA SANZIONATORIO DEGLI ABUSI EDILIZI

*ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA
PROVINCIA DI PAVIA*

Pavia, 30 maggio 2017

RASSEGNA DEGLI ABUSI E DELLE SANZIONI

Rassegna degli abusi

Gli abusi edilizi sono:

1. lottizzazione abusiva;
2. abusi edilizi cd. gravi;
3. interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;
4. interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità.

1. Lottizzazione abusiva: definizione

Il primo comma dell'art. 30 d.P.R. 380/2001 (Testo Unico sull'edilizia) fornisce la definizione di lottizzazione abusiva:

“si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio”

Lottizzazione materiale e formale

LOTTIZZAZIONE MATERIALE

Si verifica a seguito di un'attività materiale che consiste nell'inizio non autorizzato di opere finalizzate alla trasformazione urbanistica.

LOTTIZZAZIONE FORMALE

Frazionamento e vendita di un terreno in lotti quando tali operazioni denunciano inequivocabilmente la destinazione a scopo edificatorio del terreno.

Le modalità di manifestazione della lottizzazione abusiva

La lottizzazione abusiva può manifestarsi in tre diverse forme:

1. lottizzazione autorizzata: gli interventi edilizi sono autorizzati, ma sono in contrasto con le norme e le prescrizioni urbanistiche;
2. lottizzazione non autorizzata: gli interventi edilizi non sono autorizzati nonostante siano conformi alle norme e alle prescrizioni urbanistiche;
3. lottizzazione abusiva sotto il duplice profilo: gli interventi edilizi non sono autorizzati e non sono conformi alle norme e alle prescrizioni urbanistiche.

2. Gli abusi edilizi cd. gravi

L'articolo 31 del Testo Unico sull'edilizia individua tre diverse ipotesi di abuso edilizio grave:

1. opere edilizie realizzate in mancanza del permesso di costruire: l'ipotesi si verifica quando gli interventi edilizi sono stati effettuati in assenza del permesso di costruire;
2. opere edilizie realizzate in totale difformità dal permesso di costruire : l'opera risulta essere completamente diversa rispetto a quella autorizzata dal permesso. Si deve trattare di una differenza sostanziale e significativa;
3. opere edilizie realizzate con varianti essenziali rispetto alle opere consentite: le variazioni essenziali al permesso di costruire, in Lombardia, sono individuate dall'art. 54 l.r. 12/2005.

3. Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

La norma di riferimento è l'art. 34 del Testo Unico sull'edilizia.

Il concetto di parziale difformità è limitato ad ipotesi in cui sia dal punto di vista qualitativo sia dal punto di vista quantitativo non vengono costruite nuove opere edilizie rispetto a quelle autorizzate con il permesso di costruire.

4. Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

La norma di riferimento è l'art. 37 del Testo Unico sull'edilizia.

Esistono due possibili ipotesi di abusi edilizi per gli interventi che richiedono la S.C.I.A.:

- quando per la realizzazione dell'opera era necessario presentare la S.C.I.A. e la S.C.I.A. non è stata presentata. In tale situazione, possono verificarsi due ulteriori ipotesi:
 - l'intervento edilizio realizzato è conforme alla disciplina urbanistica;
 - l'intervento edilizio non è conforme alla disciplina urbanistica;
- quando è stata presentata la S.C.I.A., ma l'opera realizzata è difforme da quella oggetto di segnalazione.

Le sanzioni

Le sanzioni che possono colpire il responsabile o l'oggetto di un abuso edilizio sono le seguenti:

1. lottizzazione abusiva → sanzioni penali e confisca;
2. remissione in pristino;
3. sanzioni pecuniarie alternative alla demolizione;
4. sanzioni solo pecuniarie;
5. sanzioni penali;
6. sanzioni civili.

1. Lottizzazione abusiva

La lottizzazione abusiva è sanzionata con tre diverse tipologie di sanzioni:

1. sanzioni civili: le sanzioni civili sono previste dall'art. 30 del Testo Unico sull'edilizia e prevedono la nullità degli atti di trasferimento dei terreni;
2. sanzioni amministrative: le sanzioni amministrative sono disciplinate dai commi sette e otto dell'art. 30 del Testo Unico sull'edilizia;
3. sanzioni penali: ai sensi dell'art. 44, primo comma, lett. c), Testo Unico sull'edilizia per la lottizzazione abusiva è previsto l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 30.986 a 103.290 euro e, *ex comma due*, la confisca dei beni e del sedime.

2. Remissione in pristino

Ai sensi degli articoli: 31, 33, 34 e 35 del Testo Unico sull'edilizia, Il responsabile dell'ufficio tecnico comunale quando viene a conoscenza di un abuso edilizio deve emanare l'ordinanza di ripristino, intimando il responsabile dell'abuso a demolire il manufatto abusivamente realizzato entro il termine assegnato.

3. Sanzioni alternative alla demolizione e relativi presupposti

Ai sensi del secondo comma, dell'art. 34 del Testo Unico sull'edilizia *“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 doppio del costo di produzione**, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”*.

In tale situazione, la sanzione pecuniaria si configura come una sanzione alternativa alla demolizione. Tale sanzione può essere comminata solo in presenza di un determinato presupposto ovvero quando la demolizione del manufatto abusivo non può avvenire senza pregiudicare la parte eseguita in conformità. Non costituisce una sanatoria.

4. Sanzioni pecuniarie

Ai sensi del primo comma dell'art. 37 Testo Unico sull'edilizia, *“la realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la **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 euro**”*.

È prevista una sanzione pecuniaria tutte le volte in cui sono stati realizzati interventi edilizi in assenza o in difformità dalla S.C.I.A..

Nella situazione appena esaminata, pertanto, la sanzione pecuniaria è l'automatica sanzione che dev'essere comminata in presenza degli abusi individuati dall'art. 37 primo comma. Invece, nella situazione esaminata nel caso precedente (art. 34), la sanzione pecuniaria è una sanzione alternativa alla sanzione principale (la demolizione) e può essere applicata unicamente in presenza dei presupposti precedentemente esaminati.

5. Sanzioni penali

Le sanzioni penali sono disciplinate dal primo comma, art. 44 del Testo Unico sull'edilizia.

I reati urbanistici sono distinti in tre differenti previsioni incriminatrici e per ciascuna di esse è prevista una sanzione penale:

- reati previsti alla lett. a):

- inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo;
- inosservanza delle norme poste dai regolamenti edilizi;
- inosservanza delle norme e prescrizioni poste dagli strumenti urbanistici;
- inosservanza delle prescrizioni che sorgono dal permesso di costruire.

Sanzione prevista: ammenda fino a 20.658 euro.

- reati previsti alla lett. b):

- esecuzione dei lavori in assenza dal permesso di costruire;
- esecuzione dei lavori in totale difformità dal permesso di costruire;
- prosecuzione dei lavori in totale difformità dal permesso di costruire.

Sanzione prevista: arresto fino a due anni e ammenda da 10.328 a 103.290 euro.

- reati previsti alla lett. c):

- lottizzazione di terreni a scopo edilizio;
- interventi edilizi in zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso.

Sanzione prevista: arresto fino a due anni e ammenda da 30.986 a 103.290 euro.

Il comma due dell'art. 44 prevede, inoltre, la confisca dei manufatti abusivi e del sedime.

6. Sanzioni civili

Le sanzioni di natura civilistica mirano a limitare la circolazione degli edifici abusivi e dei terreni abusivamente frazionati.

Le sanzioni civili previste dal testo unico sono le seguenti:

- nullità degli atti giuridici che hanno ad oggetto il trasferimento di terreni oggetto di lottizzazione abusiva;
- nullità degli atti giuridici che hanno ad oggetto la costituzione o il trasferimento di diritti reali su edifici realizzati dopo il 17.5.1985 in assenza di permesso di costruire (*ex art. 46 testo unico*);
- nullità dei contratti di somministrazione di acqua, luce e gas alle abitazioni abusive (*ex art. 48 testo unico*).

Il Testo Unico prevede anche la responsabilità diretta dei notai che rogano atti di trasferimento aventi ad oggetti immobili abusivi o terreni abusivamente frazionati (*art. 47 testo unico*).

IL REATO DI LOTTIZZAZIONE ABUSIVA

Il reato di lottizzazione abusiva: elementi costitutivi della fattispecie

Il reato di lottizzazione abusiva è previsto dal primo comma dell'art. 30 e dall'art. 44, comma uno, lett. c) del Testo Unico sull'edilizia.

Gli elementi costitutivi della fattispecie sono alternativamente due:

- inizio di opere che comportino la trasformazione urbanistico-edilizia dei terreni in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici o di leggi statali o regionali o senza nessuna autorizzazione (lottizzazione materiale);
- predisposizione di una trasformazione urbanistico-edilizia attraverso il frazionamento e la cessione di lotti di terreno, in modo tale da dedurre in maniera inequivocabile che tali operazioni sono destinate a scopo edificatorio (lottizzazione negoziale).

Reato di lottizzazione abusiva: beni giuridici tutelati

I beni giuridici che l'ordinamento vuole tutelare sono due:

- l'ordinata pianificazione urbanistica attraverso il corretto uso del territorio;
- l'effettivo controllo del territorio da parte del Comune.

Reato di lottizzazione abusiva: sanzioni penali

La sanzione penale per il reato di lottizzazione abusiva è sancita dal primo comma, lett. c), e dal secondo comma, dell'art. 44 del Testo Unico sull'edilizia.

Il reato di lottizzazione abusiva è sanzionato con l'arresto fino a due anni e con l'ammenda da 30.986 a 103.290 euro nonché con la confisca dei manufatti e dell'area di sedime.

Reato di lottizzazione abusiva: sanzioni amministrative accessorie

Le sanzioni amministrative sono disciplinate dai commi sette e otto dell'art. 30 del Testo Unico sull'edilizia.

È possibile articolare il procedimento sanzionatorio amministrativo nelle seguenti fasi:

1. accertamento da parte dell'ufficio tecnico comunale del compimento di un'attività di lottizzazione abusiva;
2. emissione di un'ordinanza di sospensione dei lavori da trascriversi nei registri immobiliari;
3. una volta decorsi 90 giorni dalla notifica dell'ordinanza di sospensione dei lavori ai soggetti individuati dalla norma, le aree lottizzate abusivamente entrano automaticamente a far parte del patrimonio disponibile del Comune;
4. le opere abusivamente realizzate sui terreni acquisiti in proprietà al Comune sono demolite;
5. in caso di inerzia del Comune, la Regione esercita il potere sostitutivo.

Il procedimento penale descritto in precedenza fa il suo corso indipendentemente da quello amministrativo che può anche mancare.

Reato di lottizzazione abusiva: rassegna di giurisprudenza

- Cass. pen., sez. unite, 3.2.1990, Cancellieri: l'elemento soggettivo richiesto per integrare il reato di lottizzazione abusiva è il dolo;
- Cass. pen., sez. III, 29.4.2009, n. 17865 e Cass. pen., sez. III, 13.6.2008, n. 24096: il reato di lottizzazione abusiva si configura anche quando vengono realizzati interventi vietati di modifica della destinazione d'uso di un complesso alberghiero in unità abitative condominiali;
- Cass. pen., sez. III, 30.4.2004, n. 20390: il reato di lottizzazione abusiva si realizza anche mediante condotte materiali, come, per esempio, una modifica edilizia o urbanistica dei terreni in una zona non adeguatamente urbanizzata;
- Cass. pen., sez. III, 11.1.1999, n. 216: il reato di lottizzazione abusiva può configurarsi anche quando non sono realizzate attività di tipo edificatorio. Si parla in tal caso di lottizzazione negoziale, o sulla carta o formale;
- Cass. pen., sez. III, 30.4.2004, n. 20373: il reato di lottizzazione abusiva può essere integrato anche in zone parzialmente urbanizzate nelle quali emerge l'esigenza di raccordo con l'aggregato abitativo già esistente;
- Cass. pen., sez. III, 24.2.2006, n. 6990 e Cass. pen., sez. III, 8.2.2002, Salvini: il reato di lottizzazione abusiva è a consumazione alternativa poiché si può realizzare sia per difetto di autorizzazione **sia per il contrasto dell'autorizzazione con le prescrizioni degli strumenti urbanistici**;
- Cass. pen., sez. III, 8.11.2000, n. 12989: il reato di lottizzazione abusiva è un reato permanente e progressivo nell'evento. La permanenza cessa o con il sequestro o con l'ultimazione o con la desistenza volontaria;
- Cass. pen., sez. III, (ud.15.10.1997), n. 11436: la sanatoria di una singola costruzione abusiva ricompresa nella lottizzazione non sana l'intera lottizzazione abusiva. Per sanare tutta la lottizzazione abusiva è necessario uno specifico provvedimento *ad hoc* (parte della giurisprudenza non ritiene ammissibile la sanatoria);
- Cass. pen., sez. III, 8.11.2000, n. 12989: è possibile che ci sia concorso nel reato da parte del singolo acquirente del lotto, se al momento dell'acquisto il programma lottizzatorio abbia già iniziato a delineare i propri aspetti materiali;
- Cass. pen., sez. III, 8.11.2000, n. 12989: è possibile che ci sia concorso nel reato da parte del notaio quando risulta che tale soggetto abbia partecipato coscientemente e volontariamente all'integrazione del reato.

**DIFFORMITÀ TOTALE
O ASSENZA DEL
PERMESSO DI
COSTRUIRE**

La difformità totale o l'assenza del permesso di costruire: variazioni essenziali che integrano la fattispecie di difformità totale del permesso

Per la Regione Lombardia l'art. 54 della l.r. 12/2005 (in sostituzione dell'art. 32 d.P.R. 380/2001) stabilisce quali sono le variazioni essenziali che integrano la fattispecie di difformità totale dal permesso di costruire.

Le variazioni essenziali al permesso di costruire possono essere classificate in cinque gruppi:

1. mutamento di destinazioni d'uso che comportino carenza di servizi;
2. aumento del volume o della superficie rispetto al progetto che superino determinate soglie di rilevanza;
3. modifiche al progetto che incidano su altezza e distanze;
4. mutamento delle caratteristiche dell'intervento autorizzato;
5. violazione delle norme vigenti in materia antisismica.

1. Mutamento della destinazione d'uso

Sono considerate variazioni essenziali le modifiche edilizie al progetto approvato comportanti mutamento delle destinazioni d'uso **che determini una carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale.**

2. Aumento del volume o della superficie rispetto al progetto approvato

Si configura come una variazione essenziale al permesso di costruire l'aumento del volume o della superficie rispetto al progetto già oggetto di approvazione.

Il computo di tale variazione essenziale è diverso a seconda della natura dell'edificio:

- per gli edifici residenziali è variazione essenziale al permesso di costruire un incremento volumetrico pari al:
 - 7,5% da zero a mille metri cubi;
 - 3% da milleuno metri cubi a tremila metri cubi;
 - 1,2% da tremilauno metri cubi a non oltre trentamila metri cubi.
- Per gli edifici non residenziali è variazione essenziale al permesso di costruire un incremento volumetrico pari al:
 - 7,5% da zero a quattrocento metri quadrati;
 - 3% da quattrocentouno metri quadrati a mille metri quadrati;
 - 1,2% da milleuno metri quadrati a non oltre diecimila metri quadrati.

3. Modifiche al progetto approvato

Sono variazioni essenziali al permesso di costruire le modifiche:

- dell'altezza dell'edificio in misura superiore ad un metro senza che sia variato il numero dei piani;
- delle distanze minime, fissate dalle disposizioni vigenti, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 o in misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse

4. Mutamento delle caratteristiche dell'intervento autorizzato

Sono variazioni essenziali al permesso di costruire i mutamenti delle caratteristiche del progetto approvato in relazione alla classificazione di cui all'art. 27 della l.r. 12/2005 (quindi il passaggio da un intervento edilizio ad un altro).

5. Violazione delle norme vigenti in materia antisismica

Costituiscono variazioni essenziali al permesso di costruire le modifiche effettuate in spregio alla norme vigenti in materia di edilizia antisismica.

Sanzioni amministrative: ordinanza di ripristino

- Le sanzioni amministrative per interventi edilizi in assenza di permesso di costruire sono disciplinate dai commi due e tre dell'art. 31 Testo Unico sull'edilizia. Il procedimento sanzionatorio prevede che quando l'ufficio tecnico comunale viene a conoscenza di un abuso edilizio, il responsabile del servizio deve notificare al responsabile dell'abuso l'ordinanza di ripristino.

L'ordinanza in questione non impone al responsabile dell'abuso solo la demolizione del manufatto abusivo, ma anche la ricostituzione dell'assetto dei luoghi dopo la demolizione.

Conseguenze della mancata ottemperanza all'ordinanza di demolizione

Se il responsabile dell'opera in carenza di permesso di costruire o in variazione essenziale al medesimo non ottempera all'ordinanza di ripristino entro 90 giorni, l'opera abusivamente realizzata, l'area di sedime e l'ulteriore superficie necessaria per la realizzazione di opere analoghe a quella abusiva entrano, di diritto, a far parte del patrimonio disponibile del Comune.

(segue)

Quando le opere abusivamente realizzate entrano a far parte del patrimonio disponibile del Comune, possono verificarsi due ipotesi:

1. le opere abusive possono essere demolite;
2. il Consiglio Comunale, ravvisata l'esistenza di prevalenti interessi pubblici sull'opera abusiva, può impedire la demolizione dell'opera abusiva.

DIFFORMITÀ PARZIALE DAL PERMESSO DI COSTRUIRE

La difformità parziale dal permesso di costruire: variazioni non essenziali

Il Legislatore non ha fornito una definizione positiva di variazioni non essenziale. Pertanto, devono essere considerate variazioni non essenziali al permesso di costruire, tutte le variazioni all'opera realizzata che non si configurano come variazione essenziale.

Si tratta di un concetto che si ricava per esclusione (difformità di portata inferiore ai limiti previsti dall'art. 54 l.r. 12/2005).

Sanzioni amministrative: ordinanza di ripristino

L'art. 34 del Testo Unico sull'edilizia disciplina le sanzioni previste nel caso in cui vengano realizzate opere parzialmente difformi dal permesso di costruire.

Il responsabile del servizio deve notificare ai responsabili dell'abuso un'ordinanza di ripristino in cui essi sono intimati a demolire l'opera entro un congruo lasso di tempo discrezionalmente deciso dal responsabile del servizio.

Presupposti per l'applicazione della sanzione pecuniaria alternativa

Il secondo comma dell'art. 34 del Testo Unico sull'edilizia prevede che *“**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 doppio del costo di produzione**, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”*.

Il presupposto per l'applicazione della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione è, pertanto, l'impossibilità di demolire l'opera abusivamente realizzata senza pregiudicare la parte di opera realizzata in conformità. L'impossibilità va comprovata mediante perizia statica.

Il valore della sanzione pecuniaria si calcola nel seguente modo:

- **per le opere adibite ad uso residenziale**: il valore della sanzione pecuniaria è pari al doppio del costo di produzione per la parte realizzata in difformità;
- **per le opere adibite ad uso diverso da quello residenziale**: il valore della sanzione pecuniaria è pari al doppio del valore venale delle parti difformi, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

**ASSENZA O
DIFFORMITÀ DALLA
S.C.I.A.**

Regime sanzionatorio

La regola generale (art. 37, comma uno) prevede che in presenza di interventi edilizi realizzati in assenza o in difformità dalla S.C.I.A., i responsabili dell'abuso sono puniti con una sanzione pecuniaria stabilita dall'ufficio tecnico comunale e pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile dopo la realizzazione dell'intervento abusivo e comunque non inferiore a 516 euro.

Se, tuttavia, il responsabile dell'abuso si "ravvede" e deposita la S.C.I.A. spontaneamente quando l'intervento edilizio è ancora in corso, la pena pecuniaria dovrà essere comminata nella misura minima (516 euro).

(segue)

Il regime sanzionatorio è più repressivo quando gli interventi realizzati senza presentazione di S.C.I.A. hanno ad oggetto attività di restauro e di risanamento conservativo. In particolar modo:

- se si tratta di un intervento di restauro o di risanamento conservativo svolto senza la presentazione di S.C.I.A. su immobili vincolati → l'autorità competente deve obbligatoriamente condannare il responsabile dell'abuso ad una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro. Inoltre, l'autorità competente può anche ordinare, con determinazione discrezionale adeguatamente motivata, la restituzione in pristino a spese dei responsabili dell'abuso;
- se si tratta di un intervento di restauro o di risanamento conservativo svolto senza la presentazione di S.C.I.A. su immobili, pur non vincolati, ma ricadenti nei centri storici → l'autorità competente deve chiedere al Ministero per i beni e le attività culturali un apposito parere vincolato che abbia ad oggetto la sanzione da adottare. Le due possibili sanzioni sono: la restituzione in pristino o la sanzione pecuniaria. Tuttavia, se il Ministero non risponde entro 60 giorni, il responsabile del servizio può scegliere autonomamente la sanzione da comminare;
- se l'intervento non costituisce restauro o risanamento, la sanzione pecuniaria può essere applicata anche in centro storico.

Possibilità di sanatoria e differenza rispetto alla sanzione pecuniaria

Il quarto comma dell'art. 37 d.P.R. 380/2001 prevede la possibilità di sanatoria per interventi edilizi realizzati in assenza di S.C.I.A.. Tale comma estende l'istituto della sanatoria, disciplinato dall'art. 36 d.P.R. 380/2001, anche ai casi di interventi edilizi realizzati in assenza o in difformità di S.C.I.A..

I presupposti per la sanatoria sono quelli ordinari:

- gli interventi edilizi realizzati senza la S.C.I.A. devono essere conformi alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso sia a quello della richiesta del titolo in sanatoria;
- il responsabile dell'abuso è tenuto a pagare una somma di denaro a titolo di oblazione da 516 a 5.164 euro in relazione all'aumento di valore venale dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

(segue)

Sanzione pecuniaria

Norma di riferimento: art. 37, comma 1, d.P.R. 380/2001.

La sanzione pecuniaria (≥ 516 euro) è inflitta dal Comune e si applica ai soli abusi sostanziali. Si tratta di interventi edilizi realizzati in assenza o in difformità di S.C.I.A. e non conformi alla disciplina urbanistica vigente.

Sanatoria

Norma di riferimento: art. 37, comma 4, d.P.R. 380/2001.

La sanatoria dell'intervento realizzato in assenza di S.C.I.A. è possibile unicamente se si tratta di un mero abuso formale: l'intervento è stato realizzato senza la S.C.I.A., ma risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso sia a quello della domanda di sanatoria.

(Oblazione da 516 a 5.164 euro → valore venale valutato dall'agenzia del territorio).