COMUNE DI GUALTIERI

Provincia di Reggio Emilia

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA QUANTIFICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE PREVISTE IN MATERIA EDILIZIA

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 28/09/2012

Indice

- Art. 1 Principi generali.
- Art. 2 Certificato di conformità edilizia ed agibilità.
- Art. 3 Interventi su immobili tutelati.
- Art. 4 Criteri generali di qualificazione degli abusi edilizi.
- Art. 5 Rateizzazione delle sanzioni.
- TABELLA 1 - Criteri procedurali e relative sanzioni da adottare nei procedimenti di accertamento di conformità.
- TABELLA 2 - Graduazione delle sanzioni in rapporto all'Aumento di valore venale dell'immobile.
- TABELLA 3 - Opere eseguite su immobili tutelati.
- TABELLA 4 - Ritardo o mancata presentazione domanda agibilità art. 21 L.R. 31/2002.

Criteri di indirizzo per la quantificazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste in materia edilizia (DPR n. 380/2001; D.lgs n. 42/2004; LR 31/2002; LR n. 23/2004).

Art. 1 Principi generali

1. Il presente Regolamento, a garanzia dell'esigenza di certezza nonché di buon andamento e di trasparenza dell'azione amministrativa di rilievo costituzionale, individua, per i procedimenti di accertamento di conformità, le modalità di calcolo per la concreta determinazione dell'ammontare delle sanzioni edilizie pecuniarie e delle somme dovute a titolo di oblazione, nel caso in cui l'abuso risulti sanabile.
2. Il presente Regolamento stabilisce inoltre le modalità di graduazione delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione per gli abusi e/o gli accertamenti di conformità, previste dalle vigenti norme, che prevedono per determinate fattispecie un importo compreso tra un minimo e un massimo edittale.
3. Al fine di stabilire criteri equi ed univoci per l'irrogazione delle sanzioni amministrative previste dagli artt. 36 e 37 del DPR n. 380/2001, è stabilità in €. 516,00 la sanzione pecuniaria minima per abuso edilizio in tutte le ipotesi previste dal Titolo IV del DPR n. 380/2001, rubricato *"Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni"*, interpretando in via analogica, che l'importo determinato ai sensi dell'art. 36 non può essere inferiore a quanto stabilito come sanzione minima per i cosiddetti "abusi minori", ai sensi dell'art. 37 comma 1.

Art. 2 Certificato di conformità edilizia ed agibilità

1. La L.R. n. 31/2002, all'art. 21 - 5° comma, prevede l'irrogazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro per il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia ed agibilità e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, secondo quanto previsto dal medesimo articolo 21. La predetta sanzione è applicabile agli interventi derivanti da titoli edilizi successivi alla data del 25 Novembre 2002, ed è graduata nella Tabella 4.

Art. 3 Interventi su immobili tutelati

1. Le sanzioni edilizie di cui al D.P.R. n. 380/2001 ed alla L.R. n. 23/2004, in caso di abusi realizzati su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, troveranno un'autonoma e distinta applicazione rispetto a quelle previste dal Decreto medesimo, trattandosi di normative poste a salvaguardia di interessi diversi, e l'eventuale accertamento di compatibilità paesaggistica con il vincolo gravante sull'area su cui insistono le opere abusive non preclude, ai sensi dell'art. 181, comma1 - ter del suddetto D.Lgs. n. 42/2004, l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 167 del decreto stesso, né l'attivazione del procedimento sanzionatorio edilizio;
2. Nel caso in cui l'accertamento di compatibilità paesaggistica venga reso in termini negativi o qualora l'intervento abusivo esuli dalle previsioni di cui alle lett. a), b) e c) del comma 1-ter dell'art. 181 del D.Lgs. n. 42/2004, non potrà mai farsi luogo al rilascio del titolo edilizio a sanatoria;
3. Le sanzioni pecuniarie aggiuntive da Euro 2.000,00 ad Euro 20.000,00 stabilite dall'articolo 10 della L.R. n. 23/2004 relativamente ad abusi realizzati negli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 o classificati dagli strumenti urbanistici, saranno sempre dovute a prescindere dalla irrogazione delle ulteriori sanzioni previste dalla normativa vigente. Analogamente per gli interventi di ristrutturazione (nell'ambito dei quali vanno ricompresi, a norma dell'art. 10, comma 1, lett. c. dello stesso D.P.R. n. 380/2001, i mutamenti della destinazione d'uso con opere nel caso in cui siano posti in essere in immobili compresi nella zona omogenea A di cui al D.M. n. 1444/1968) realizzati in assenza o in totale

difformità dal titolo edilizio, in epoca anteriore al 23 ottobre 2004, su immobili classificati dagli strumenti urbanistici comunali posti nella suddetta zona omogenea A, sarà sempre dovuta la sanzione pecuniaria aggiuntiva da Euro 516,00 ad Euro 5.164,00 prevista, in alternativa alla riduzione in pristino, dall'art. 33, 4° comma del D.P.R. n. 380/2001 indipendentemente dalla irrogazione delle sanzioni di cui al 1° ed al 2° comma del medesimo art. 33 stabilendo che, qualora i predetti interventi di ristrutturazione riguardino immobili non classificati dagli strumenti urbanistici comunali posti nella zona omogenea A, tale sanzione pecuniaria aggiuntiva sarà dovuta nella misura minima pari ad Euro 516,00;

4. Per quanto riguarda gli interventi di restauro e risanamento conservativo realizzati in assenza o in difformità dalla D.I.A., in epoca anteriore al 23 ottobre 2004, su edifici classificati dagli strumenti urbanistici comunali, sarà sempre dovuta la sanzione pecuniaria aggiuntiva da Euro 516,00 ad Euro 10.329,00 prevista dall'art. 37, 2° comma del D.P.R. n. 380/2001 e ciò sia nel caso in cui si proceda alla restituzione in pristino, sia qualora quest'ultima non sia possibile e venga, quindi, irrogata la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'abuso prevista dal 1° comma del medesimo art.37;
5. Agli abusi edilizi di cui al presente articolo, si applicano le sanzioni previste nella Tabella 3 in relazione al tipo di intervento, per ogni unità immobiliare interessata dall'intervento abusivo;
6. In caso di interventi edilizi abusivi compiuti su un immobile che sia, allo stesso tempo, sottoposto a diverse tipologie di vincolo (vincolo urbanistico e vincolo paesistico secondo il disposto della seconda o della terza parte del decreto legislativo 42/2004) la sanzione pecuniaria applicabile è quella di entità maggiore;
7. Alla luce della classificazione degli interventi edilizi contenuta nell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 tutti gli interventi, su edifici classificati, di ristrutturazione e manutenzione straordinaria devono essere parificati, a tutti gli effetti, agli interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'articolo 37 del medesimo D.P.R.;
8. Si intendono sottoposti a vincolo in base alle norme urbanistiche, gli edifici classificati dal RUE come EM (edifici di valore monumentale), ES (edifici di pregio storico architettonico), EA (edifici di pregio storico testimoniale), nonché gli edifici compresi nei Centri e Nuclei Storici classificati di valore monumentale, di valore tipologico, di valore ambientale, con elementi di valore ambientale.

Art. 4 Criteri generali di qualificazione degli abusi edilizi

1. Le sanzioni di cui al presente regolamento sono da applicarsi per ogni singola unità immobiliare e per singolo abuso o violazione. Nel caso in cui venga accertata una pluralità di abusi realizzati, anche in periodi temporali diversi, nella stessa unità immobiliare, come risultante a seguito degli abusi medesimi, sulla base del principio della unitarietà dell'intervento edilizio, si applicherà la sanzione prevista per l'intervento complessivamente considerato; mentre, nel caso di abusiva realizzazione di opere, anche diversamente qualificabili se singolarmente considerate, in un unico edificio in fase di costruzione dello stesso, in esecuzione di un unico progetto, l'intervento sarà considerato unitariamente come eseguito in difformità dal titolo abilitativo con conseguente irrogazione della sanzione prevista per tale fattispecie;
2. La qualificazione dell'abuso sarà operata sulla base, oltre che delle disposizioni legislative vigenti, anche dei parametri edilizi e delle definizioni tecniche specificati dalle Norme Edilizie ed Urbanistiche del Regolamento Urbanistico Edilizio, in vigore alla data di emanazione dei provvedimenti sanzionatori;
3. L'accertamento dell'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio, ai fini della individuazione del regime sanzionatorio in concreto applicabile, può essere effettuato sia attraverso specifici verbali di violazione urbanistico-edilizia redatti da agenti di Polizia Giudiziaria, sia mediante documentazione prodotta dall'interessato, sia per mezzo di dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa nei modi di legge;
4. Ai fini del presente regolamento si intendono per interventi di Manutenzione Straordinaria, quelli eccedenti l’attività edilizia libera di cui all’art. 6 del D.P.R. 380/2001, per i quali trova

applicazione la sanzione pecuniaria pari a 258 euro, ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione, ai sensi del comma 7 del medesimo articolo.

5. Negli interventi eseguiti in difformità da titoli edilizi, consistenti in lievi traslazioni planimetriche ed altimetriche delle murature perimetrali e delle partizioni interne, senza creazione di significativi incrementi di superficie complessiva SC, la determinazione del contributo di costruzione ai fini della quantificazione della sanzione, deve essere calcolata per differenza tra il contributo di costruzione dovuto per l'edificio realizzato considerato nuovo, ed il contributo di costruzione dovuto per l'edificio autorizzato, sempre riferito al nuovo, secondo le tariffe vigenti al momento del rilascio del titolo in sanatoria.

Art. 5 Rateizzazione delle sanzioni

1. In caso di richiesta di rateizzazione del pagamento di una sanzione pecuniaria, si applicheranno le modalità di seguito stabilite:

- la sanzione pecuniaria deve essere d'importo superiore ad € 7.500,00;
- nel caso di sanzione pecuniaria di importo compreso tra € 7.500,00 ed € 15.000,00 il pagamento dovrà avvenire in due rate semestrali delle quali la prima dovrà essere pari ad € 7.500,00 e la seconda dovrà coprire la restante parte della sanzione medesima;
- qualora la sanzione pecuniaria sia di importo compreso tra € 15.000,00 ed € 25.000,00, il pagamento dovrà avvenire in tre rate semestrali delle quali le prime due pari ad € 7.500,00 e la terza del restante importo della sanzione stessa;
- per sanzioni di importo superiore ad € 25.000,00 il pagamento dovrà avvenire in tre rate semestrali di pari ammontare;
- le rate semestrali non saranno gravate da interessi avendo la rateizzazione funzione di agevolazione;
- la rateizzazione dovrà essere sempre garantita da fideiussione bancaria o assicurativa, a prima richiesta, con primaria compagnia e con rinuncia ai termini di cui all'art. 1957 cod. civ.;
- il mancato pagamento di una rata alla scadenza prevista comporterà l'obbligo di escussione della fidejussione per la parte di sanzione pecuniaria non ancora corrisposta.

TABELLE

TABELLA 1

Criteri procedurali e relative sanzioni da adottare nei procedimenti di accertamento di conformità.

PROCEDIMENTI	SANZIONI
Procedimenti in corso alla data del 23/10/2004 e non ancora conclusi alla data di approvazione del presente Regolamento: si rilascia il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'Art. 36 DPR 380/2001.	Art. 36 DPR 380/2001: contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità, in misura pari a quella prevista dall'allegato C del RUE.
Procedimenti avviati dopo il 23/10/2004, relativi ad abusi realizzati prima del 23/10/2004: si rilascia il permesso di costruire in sanatoria o la DIA/SCIA in sanatoria ove prevista, ai sensi dell'Art. 17 L.R. 23/2004.	Art. 36 DPR 380/2001: contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità, in misura pari a quella prevista dall'allegato C del RUE, e comunque per un ammontare non inferiore a €. 516.
Accertamento di conformità per abusi realizzati dopo il 23/10/2004. Art. 17 L.R. 23/04, comma 3°:	
Oblazione per casi di cui alla lett. a): Nell'ipotesi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, si rilascia il permesso o la DIA/SCIA in sanatoria.	Pagamento del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità, in misura pari a quella prevista dall'allegato C del RUE e comunque per un ammontare non inferiore a €. 2.000.
Oblazione per casi di cui alla lett. b): Nell'ipotesi di interventi di recupero, si rilascia il permesso o la DIA/SCIA in sanatoria. Ai soli fini dell'applicazione della sanzione, rientrano nell'ipotesi di intervento di recupero gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.	Pagamento del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità, in misura pari a quella prevista dall'allegato C del RUE e comunque per un ammontare non inferiore a €. 1.000;
Oblazione per casi di cui alla lett. c): Nei casi non rientranti alle lettere a) e b)	Oblazione da 500 a 5.000 Euro determinata in relazione alla Tabella 2.

TABELLA 2

Graduazione delle sanzioni in rapporto all'Aumento di valore venale dell'immobile.

Aumento del valore venale dell'immobile conseguente all'intervento abusivo	Accertamento di conformità Oblazione dovuta in Euro	
	DPR 380/2001 Articolo 37 comma 4 Abusi commessi prima del 23/10/2004	Legge Regionale 23/2004 Art. 17 comma 3 let. c) Abusi commessi dopo il 23/10/2004
Da 0 e € 5.000	€ 516	€ 500
Da € 5.001 a € 10.000	€ 1.000	€ 1.000
Da € 10.001 a € 20.000	€ 1.500	€ 1.500
Da € 20.001 a € 30.000	€ 2.000	€ 2.000
Da € 30.001 a € 40.000	€ 3.000	€ 3.000
Da € 40.001 a € 50.000	€ 4.000	€ 4.000
Oltre € 50.000	€ 5.164	€ 5.000

TABELLA 3
Opere eseguite su immobili tutelati.

CLASSIFICAZIONE INTERVENTO	TIPO DI IMMOBILE	DPR 380/01 Euro	LR 23/2004 Euro
Interventi MS manutenzione straordinaria (opere interne e/o esterne)	in immobili vincolati ai sensi del D.Lvo 42/04 parte II e III	Art. 37 comma2 3.000,00	Art. 10 commi 1 e 3 2.500,00
Interventi MS manutenzione straordinaria (opere interne e/o esterne)	in immobili classificati dagli strumenti urbanistici comunali		Art. 10 comma 2 2.000,00
Restauro conservativo RA-RB (adeguamento igienico, aumento u.i.)	in immobili vincolati ai sensi del D.Lvo 42/04 parte II e III		Art. 10 commi 1 e 3 3.000,00
Restauro e risanamento conservativo RRC (adeguamento igienico, aumento u.i.)	in immobili classificati ai sensi degli strumenti urbanistici comunali		Art. 10 comma 2 2.500,00
Cambio d'uso senza opere MU	in immobili vincolati ai sensi del D.Lvo 42/04 parte II e III		Art. 10 commi 1 e 3 2.500,00
Cambio d'uso senza opere MU	in immobili classificati ai sensi degli strumenti urbanistici comunali		Art. 10 comma 2 2.000,00
Ristrutturazione edilizia RE (compreso il cambio d'uso con opere anche di manutenzione straordinaria)	in immobili vincolati ai sensi del D.Lvo 42/04 parte II e III	Art. 33 comma 3 4.000,00	Art. 10 commi 1 e 3 5.000,00
Ristrutturazione edilizia RE (compreso il cambio d'uso con opere anche di manutenzione straordinaria)	in immobili classificati ai sensi degli strumenti urbanistici comunali posti in zona omogenea A (per il DPR 380/01)	Art. 33 comma 4 3.000,00	Art. 10 comma 2 3.000,00
Ristrutturazione edilizia RE (compreso il cambio d'uso con opere anche di manutenzione straordinaria)	in immobili classificati posti al di fuori della zona omogenea A	-	Art. 10 comma 2 3.000,00
Ristrutturazione edilizia RE (compreso il cambio d'uso con opere anche di manutenzione straordinaria)	In immobili non vincolati né classificati posti in zona omogenea A	Art. 33 comma 4 516,00	
Interventi di nuova costruzione NC	in immobili vincolati ai sensi del D.Lvo 42/04 parte II e III	-	Art. 10 commi 1 e 3 800,00 al mq di SC (SU+60% Snr) (min.5.000 – max20.000 €)
Interventi di nuova costruzione NC	in immobili classificati dagli strumenti urbanistici comunali	-	Art. 10 comma 2 500,00 al mq di SC (SU+60% Snr) (min.2.000 - max20.000 €)

TABELLA 4

Ritardo o mancata presentazione domanda agibilità art. 21 L.R. 31/2002

Fattispecie	Articolo della LR 31/2002	Sanzione Pecuniaria prevista dalla Legge	Oblazione da applicare
Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva	art.21 com.5	da €. 77 a €. 464	Ritardo oltre il 15° giorno e fino al 60° giorno dalla fine dei lavori: € 77 per ogni unità immobiliare.
		da €. 77 a €. 464	Ritardo dal 61° giorno al 180° giorno dalla fine dei lavori: € 150 per ogni unità immobiliare.
		da €. 77 a €. 464	Ritardo oltre il 181° giorno: €. 464 per ogni unità immobiliare.

La sanzione si applica per ogni unità immobiliare interessata dall'intervento, ad eccezione delle autorimesse pertinenziali all'unità principale, se comprese nello stesso intervento. La sanzione si applica anche nel caso di mancato completamento della documentazione richiesta dall'Ufficio competente, nei termini di tempo fissati dalla richiesta. In tal caso si applica la sanzione massima.
Nei casi di controllo a campione delle domande del certificato di Conformità edilizia, qualora il richiedente, o chi ha la disponibilità dell'immobile, non consenta il sopralluogo di controllo degli Uffici preposti alla data comunicata, senza un'adeguata motivazione, impedendo così il completamento della procedura di controllo prevista dalla Legge Regionale 31/02, trova applicazione la sanzione massima di 464 euro.