C O M U N E D I C A N D I D O N I

CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA

REGOLAMENTO COMUNALE

"CRITERI DI APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE PREVISTE PER ABUSI EDILIZI AI SENSI DEL COMMA 4-BIS DELL'ART.31 DEL D.P.R N. 380 DEL 06.06.2001"

(Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 13/12/2017)

INDICE

Art. 1 - Obiettivi

Art. 2 - Ambito di applicazioni

Art. 3 - Principi generali

Art. 4 - Determinazione delle sanzioni

Art. 5 - Sanzioni e tipologie di abuso non individuate

Art. 6 - Emissione delle sanzioni e modalità di pagamento

Art. 7 - Conseguenze per la mancata demolizione delle opere abusive

Art. 8 - Destinazione dei proventi

Art. 9 - Rateizzazione

Art. 10 - Fonti normative

Art. 11 - Efficacia delle disposizioni e entrata in vigore

Art. 1
Obiettivi

Il presente Regolamento ha lo scopo di garantire certezze applicative al complessivo sistema sanzionatorio in materia edilizia, per quanto di competenza comunale secondo le normative nazionali e regionali in materia, e si ispira ai principi di buon andamento e di trasparenza dell'azione amministrativa al fine di operare una coerente graduazione delle sanzioni rapportata alla gravità dell'abuso o della violazione regolamentare commessa.

Il fine è di stabilire dei criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal comma 4-bis dell'art.31 del D.P.R. n.380/2001, per abusi edilizi, che rispondano a criteri di equità, trasparenza e uniformità di applicazione;

Art. 2
Ambito di applicazione

Il presente Regolamento disciplina i criteri, le modalità e l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria per l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire opere edilizie realizzate in assenza di Permesso di Costruire o in totale difformità da esso, o con variazioni essenziali, secondo quanto stabilito dagli artt. 31 - 32 - 33 - 34 del D.P.R. 380/2001.

Il presente Regolamento si applica altresì quando in seguito a parere negativo o decorso il termine di sessanta giorni dalla presentazione di istanza di accertamento di conformità, per dette opere, non sia rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria, così come disciplinato all'art. 36 D.P.R. 380/2001.

Si precisa, inoltre, che in caso di rilascio di Permesso di Costruire in sanatoria, la sanzione equivale al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del D.P.R. 380/2001. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Art. 3
Principi generali

Le sanzioni pecuniarie sono commisurate alla tipologia dell'abuso commesso e stabilite in un importo compreso tra un minimo e un massimo edittale di cui agli articoli seguenti, così come le sanzioni derivanti da violazioni regolamentari.

L'importo da corrispondere a titolo di sanzione amministrativa pecuniaria non può comunque essere inferiore a quello dovuto a titolo di oblazione per l'accertamento di conformità per analogo intervento edilizio.

Dovranno essere rimosse, nel caso in cui il responsabile dell'abuso proceda a ripristinare, tutte le opere costituenti l'abuso edilizio. Nel caso di parziale inottemperanza all'Ordinanza di demolizione entro i termini fissati, la sanzione sarà applicata per le opere abusive non regolarizzate e non rimosse, secondo la tipologia di cui all'art. 4

Art. 4
Determinazione delle sanzioni

Il comma 4-bis dell'art. 31 del D.P.R. n.380/2001 (introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q-bis, legge n.164 del 2014, prevede: *"L'autorità competente, constatata l'inottemperanza (all'ingiunzione di rimozione o demolizione dell'opera abusiva), irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'art. 27 (D.P.R. n.380/2001), ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima.*

Tali sanzioni, in relazioni all'entità delle opere abusive realizzate sulle aree e sugli edifici non compresi tra quelle di cui al comma 2 dell'art. 27 del D.P.R. n.380/2001, sono così determinate:

DEMOLIZIONE + SANZIONE PER VERBALE DI INOTTEMPERANZA (da 2.000 a 20.000 Euro)		
	Tipologia	**Sanzione**
1	Opere non quantificabili in termini di superfici e volumi (es. recinzioni, muri di contenimento, cancelli, forno, ecc…)	**€ 2.000,00**
2	Opere pertinenziali[1] ed accessori a edificio principale, non quantificabili in termini di superfici e volumi (es. pozzo per l'irrigazione del giardino, piccoli manufatti per il contenimento di impianti tecnologici, piscine, pergolati ecc...)	**€ 2.500,00**
3	Ampliamento minore o uguale al 20% della superficie lorda autorizzata, fino ad un massimo di 250 mc.	**€ 3.000,00**
4	Ampliamenti compresi oltre il 20% e fino al 50% della superficie lorda autorizzata, per una volumetria max fino a 450 mc.	**€ 4.000,00**
5	Ampliamenti superiori al 50% della superficie lorda autorizzata, con una volumetria oltre i 450 mc.	**€ 6.000,00**
6	Realizzazione di edifici principali[2] *(ex novo)* con volume fino a 300 mc.	**€ 5.000,00**
7	Realizzazione di edifici principali[2] *(ex novo)* con volume compreso oltre 300 mc e fino a 450 mc.	**€ 8.000,00**
8	Realizzazione di edifici principali[2] *(ex novo)* con volume compreso oltre i 450 mc e fino a 600 mc.	**€ 10.000,00**
9	Realizzazione di edifici principali[2] *(ex novo)* con volume compreso oltre i 600 mc e fino a 750 mc.	**€ 14.000,00**
10	Realizzazione di edifici principali[2] *(ex novo)* con volume compreso oltre i 750 mc e fino a 1000 mc.	**€ 16.000,00**
11	Realizzazione di edifici principali[2] *(ex novo)* con volume compreso oltre i 1000 mc e fino a 2000 mc.	**€ 18.000,00**
12	Realizzazione di edifici principali[2] *(ex novo)* con volume oltre i 2000 mc.	**€ 20.000,00**
13	Lottizzazione abusiva	**€ 20.000,00**
14	Cambio destinazione d'uso urbanisticamente non rilevante[3] e senza realizzazione di opere edilizie.	**€ 2.000,00**
15	Cambio destinazione d'uso urbanisticamente rilevante[3], senza realizzazione di opere edilizie su immobili regolari. Superficie lorda interessata alla diversa destinazione fino a 200 mq.	**€ 3.000,00**
16	Cambio destinazione d'uso urbanisticamente rilevante[3], senza realizzazione di opere edilizie su immobili regolari. Superficie lorda interessata alla diversa destinazione compresa oltre 200 mq e fino a 500 mq.	**€ 5.000,00**
17	Cambio destinazione d'uso urbanisticamente rilevante[3], senza realizzazione di opere edilizie su immobili regolari. Superficie lorda interessata alla diversa destinazione compresa oltre 500 mq e fino a 1000 mq.	**€ 10.000,00**
18	Cambio destinazione d'uso urbanisticamente rilevante[3], senza realizzazione di opere edilizie su immobili regolari. Superficie lorda interessata alla diversa destinazione oltre ai 1000 mq	**€ 15.000,00**
19	Interventi di ristrutturazione edilizia senza ampliamento in termini di superfici e/o volumi	**€ 2.000,00**
20	Interventi di ristrutturazione edilizia con contestuale ampliamento fino a 20 mq di superficie lorda, anche non residenziali	**€ 3.500,00**
21	Interventi di ristrutturazione edilizia con contestuale ampliamenti da 20 mq fino a 50mq di superficie lorda, anche non residenziali	**€ 5.000,00**
22	Interventi di ristrutturazione edilizia con contestuale ampliamenti oltre 50 mq di superficie lorda, anche non residenziali	**€ 10.000,00**

1 preordinata ad una oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso, sfornita di un autonomo valore di mercato, non valutabile in termini di cubatura o dotata di un volume minimo tale da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell'edificio principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede.

2 di carattere residenziale, agricolo, commerciale, direzionale, produttivo, industriale, artigianale, turistico-ricettivo.

3 variazione delle finalità e delle modalità di utilizzo di un immobile che comporti il passaggio ad una diversa categoria funzionale. Le categorie funzionali individuate dalla norma sono:

- residenziale
- turistico-ricettiva
- produttiva e direzionale
- commerciale
- rurale

Nel caso in cui venga accertata una pluralità di abusi realizzati, anche in periodi temporali diversi, nella stessa unità immobiliare, sulla base del principio della unitarietà dell'intervento edilizio, si applicherà la sanzione prevista per l'intervento complessivamente considerato; analogamente, nel caso di abusiva realizzazione di opere – anche diversamente qualificabili se singolarmente considerate - in un unico edificio in fase di costruzione dello stesso o 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.
E' sempre dovuto il contributo di costruzione per ristrutturazioni eseguite in assenza o difformità dal titolo (ex art. 33 DPR 380/2001) in caso di applicazione della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione.
Le sanzioni innanzi riportate si applicano in tutti i casi di opere abusive, realizzate, su aree e sugli edifici non compresi tra quelli di cui al comma 2 dell'art. 27 del D.P.R. n.380/2001.
Per quanto riguarda gli abusi realizzati in zone soggette a vincolo paesaggistico, l'eventuale accertamento della compatibilità paesaggistica con il vincolo gravante sull'area su cui insistono le opere abusive non preclude, ai sensi dell'art. 181, comma 1 - ter del D.Lgs. n. 42/2004 (così come modificato dal D.Lgs. n. 157/2006), l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 167 del medesimo D.Lgs. n. 42/2004 né l'attivazione del procedimento sanzionatorio edilizio;
Per opere abusive, realizzate, su aree e sugli edifici compresi tra quelli di cui al comma 2 dell'art. 27 del D.P.R. n.380/2001, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata la sanzione massima pari ad euro 20.000,00.

Art. 5
Sanzioni e tipologie di abuso non individuate

Per eventuali interventi edilizi abusivi non ricompresi all'interno della disciplina del presente Regolamento le relative sanzioni e le somme da corrispondere a titolo di oblazione saranno determinate, con provvedimento del Responsabile del Servizio Tecnico, assimilando tali abusi, quando possibile per interpolazione, alle tipologie previste dal presente Regolamento con i relativi importi, altrimenti, previa valutazione tecnica, a discrezione del Responsabile.

Art. 6
Emissione delle sanzioni e modalità di pagamento

La sanzione amministrativa pecuniaria, di cui ai presenti articoli, verrà irrogata con specifico atto amministrativo del Responsabile del Servizio Tecnico e successivamente notificato all'interessato secondo le previsioni dell'art. 7 della legge 241/1990 e trasmesso al Responsabile dell'Area Finanziaria.
In caso di mancata adesione e regolarizzazione spontanea del pagamento entro il termine di 90 giorni decorrenti dalla notifica, si procederà all'emissione e notifica di una Ordinanza di ingiunzione ed, in caso di ulteriore inerzia dell'interessato, si provvederà all'avvio delle procedure finalizzate al recupero coattivo delle somme dovute.
Spetta al Responsabile del Servizio Tecnico, all'atto dell'erogazione della sanzione, trasmettere al Responsabile del Servizio Finanziario copia della documentazione al fine di procedere all'accertamento dell'entrata e provvedere, in caso contrario, all'avvio delle procedure finalizzate al recupero delle somme dovute.

Art. 7
Conseguenze per la mancata demolizione delle opere abusive

Se il responsabile dell'abuso non provvede alla rimozione o alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, oltre all'applicazione delle sanzione come sopra determinate, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a 10 volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

Art. 8
Destinazione dei proventi

I proventi delle sanzioni pecuniarie previste dal presente regolamento, da versare in apposito capitolo del bilancio, come prevede la norma, spettano al Comune e sono destinate esclusivamente alla demolizione e

rimessione in pristino delle opere abusive, all’acquisizione al patrimonio comunale e alla realizzazione di aree destinate a verde pubblico attrezzato.

Art. 9
Rateizzazione

Può essere concessa la rateizzazione del pagamento della sanzione pecuniaria oggetto del presente regolamento previa richiesta scritta e debitamente motivata e documentata o accompagnata da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui si evinca lo stato di sofferenza dell'interessato ad affrontare i pagamenti in un unica soluzione, da presentarsi entro il termine di scadenza del pagamento.
Non sono ammesse rateizzazioni per sanzioni di importo inferiore a euro 2.500,00.
Per importi fino a euro 10.000,00 è ammessa la rateizzazione fino a 4 rate da pagarsi in un anno.
Per importi superiori a euro 10.000,00 è ammessa la rateizzazione fino a 4 rate da pagarsi in due anni.
Gli importi che vengono rateizzati devono essere garantiti da fidejussione bancaria o assicurativa aumentata del 10% sull'importo da rateizzare per tenere conto dell'eventuale incremento dell'importo conteggiato in base agli interessi legali.
In caso di mancato pagamento anche di una sola rata entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza stabilita, il Comune provvede alla escussione dell'intera garanzia fidejussoria.
All'ultima rata, anche ai fini dello svincolo della fidejussione, il Comune applicherà gli interessi legali maturati sull'intero importo per il quale è stata richiesta la rateizzazione, a partire dal giorno in cui era dovuto l'importo sino al giorno dell'ultima rata dovuta.

Art. 10
Fonti normative

Le principali fonti normative dirette alla vigilanza sull’attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi nonché il relativo sistema sanzionatorio amministrativo in caso di violazioni, sono costituite dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (titolo IV, Capo I e Capo II, Titolo III Capo I);

Art. 11
Efficacia delle disposizioni e 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 pubblicazione della deliberazione di approvazione.