

REGOLAMENTO PER LA QUANTIFICAZIONE DELLE SANZIONI
AMMINISTRATIVE PECUNIARIE PREVISTE IN MATERIA EDILIZIA
(DPR N. 380/2001; D.LGS N. 42/2004; LR 15/2013; LR N. 23/2004)
E PER L'INOSSERVANZA ALLE NORME DEL RUE ED ALLE
RELATIVE ORDINANZE

Art. 1 - Principi generali

1. A garanzia dell'esigenza di certezza nonché di buon andamento e di trasparenza dell'azione amministrativa di rilievo costituzionale, il presente Regolamento 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. Sono inoltre stabilite 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. Oggetto del presente Regolamento è, altresì, quello di stabilire dei parametri oggettivi ed univoci per la determinazione della sanzione amministrativa pecuniaria per l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire opere abusive prevista dall'art. 31, comma 4-bis del D.P.R. n. 380/2001 e dall'art. 13 comma 4 bis e 4 ter della L.R. 23/2004, che rispondano a criteri di equità, trasparenza e uniformità di applicazione.

4. Al fine di stabilire criteri equi ed univoci per l'irrogazione delle sanzioni amministrative, si applica in via analogica, agli artt. 36 e 37 del DPR n. 380/2001, lo stesso importo minimo della sanzione prevista per gli interventi di attività edilizia libera, pari ad € 1.000,00 dall'art. 16 bis della L.R. 23/2004

5. Sono esclusi dall'applicazione delle sanzioni in materia edilizia gli edifici per i quali sia comprovabile l'edificazione in data antecedente al 10/10/1960, data di vigenza del primo Piano di fabbricazione e del Regolamento edilizio comunale, e che dalla data di edificazione degli stessi non siano intervenute variazioni in assenza titolo abilitativo.

Art. 2 - Certificato di conformità edilizia ed agibilità

1. La L.R. n. 15/2013, all'art. 26, prevede la sanzione amministrativa pecuniaria dovuta per il ritardato o per la mancata presentazione della Segnalazione certificata di agibilità SCEA. Il presente regolamento prevede altresì la sanzione da applicare nel caso di ritardo o mancata presentazione nei termini stabiliti della documentazione richiesta dal SUE da allegare alla Segnalazione certificata di agibilità SCEA (vedi tabella 4).

2. Il pagamento dell'importo quantificato deve essere corrisposto entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento dell'atto di ingiunzione di pagamento. Il mancato pagamento di quanto dovuto alla scadenza prevista comporterà la riscossione coattiva a mezzo ruolo.

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, comma 1 - 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, 3° 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 dal titolo abilitativo, 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 sottoposti agli interventi di Restauro scientifico e Restauro e risanamento conservativo.

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 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, e comunque supportata da dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa nei modi di legge.

4. Ai fini del presente articolo si intendono per interventi di Manutenzione Straordinaria, quelli eccedenti l'attività edilizia libera di cui all'art. 7 comma 4 della Lg. Rg. 15/2013, per i quali trova applicazione la sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione, ai sensi dell'Art. 16 Bis della L. R. 23/2004.

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 – Sanzioni per mancato ripristino dello stato dei luoghi

1. Il presente Regolamento disciplina i criteri, le modalità e l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria nell'ipotesi in cui il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, entro il termine assegnato nell'ordinanza di ingiunzione a demolire opere edilizie di nuova costruzione realizzate in assenza di Permesso di Costruire o in totale difformità da esso, o con variazioni essenziali.

2, Il comma 4-bis dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 e l'art. 13 comma 4 bis della L.R. 23/2004 dispongono che "L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro,

salva l'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'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente”.

3. La sanzione ha quindi carattere dissuasivo nei confronti dei responsabili degli abusi edilizi e come tale non ha carattere estintivo né sostitutivo ma va ad aggiungersi alla demolizione e a qualsiasi altra misura penale o amministrativa sia pecuniaria che non. Il pagamento dell'importo quantificato deve essere corrisposto entro 60 (sessanta) giorni dalla data della notifica dell'ordinanza dirigenziale.

4. Il mancato pagamento di quanto dovuto alla scadenza prevista comporterà la riscossione coattiva a mezzo ruolo.

5. E' ammessa su espressa istanza del trasgressore la rateizzazione del pagamento della sanzione per importi superiori a €. 5.164,57 nella misura di due rate semestrali. La somma rateizzata sarà maggiorata degli interessi legali rapportati a mese e garantita da idonea polizza fidejussoria.

6. Il pagamento dell'importo quantificato deve essere corrisposto entro 60 (sessanta) giorni dalla data della notifica dell'ordinanza dirigenziale. Il mancato pagamento di quanto dovuto alla scadenza prevista comporterà la riscossione coattiva a mezzo ruolo.

7. Nel caso in cui gli abusi sopra indicati siano stati realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'art. 27 del DPR n. 380/01 e s.m.i.e dagli articoli 9 e 10 della L.R. 23/2004, la sanzione prevista, in conformità alla previsione di Legge, è indipendente dall'entità e dalla volumetria e dalle opere accertate ed è sempre pari al valore massimo di € 20.000,00.

8. Eventuali altri casi non esplicitamente previsti nell'allegata Tabella 5 al presente Regolamento saranno di volta in volta assimilati per analogia ad una delle tipologie indicate.

TABELLA 1 - Criteri procedurali e relative sanzioni da adottare nei procedimenti di accertamento di conformità.

PROCEDIMENTI	SANZIONI
Procedimenti relativi ad abusi realizzati prima del 23/10/2004: si rilascia il permesso di costruire in sanatoria o la SCIA in sanatoria ove prevista, ai sensi dell'Art. 17 L.R. 23/2004.	contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità, in misura pari a quella prevista dalla normativa vigente e dalla Delibera comunale relativa alla disciplina del Contributo di costruzione

	ai sensi del Titolo III L.R. n.15/2013, e comunque per un ammontare non inferiore a €. 1000.
Accertamento di conformità per abusi realizzati prima 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 SCIA in sanatoria.	Pagamento del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità, in misura pari a quella prevista dalla normativa vigente e dalla Delibera comunale relativa alla disciplina del Contributo di costruzione ai sensi del Titolo III L.R. n.15/2013 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 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 dalla normativa vigente e dalla Delibera comunale relativa alla disciplina del Contributo di costruzione ai sensi del Titolo III L.R. n.15/2013 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 1.000 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	
	Abusi commessi prima del 23/10/2004	Abusi commessi dopo il 23/10/2004
Da 0 e € 5.000	€ 1000	€ 1000
Da € 5.001 a € 10.000	€ 1500	€ 1500
Da € 10.001 a € 20.000	€ 2250	€ 2250
Da € 20.001 a € 30.000	€ 3000	€ 3000
Da € 30.001 a € 40.000	€ 3750	€ 3750
Da € 40.001 a € 50.000	€ 4250	€ 4250
Oltre € 50.000	€ 5164	€ 5000

TABELLA 3 - Opere eseguite su immobili tutelati.

CLASSIFICAZIONE INTERVENTO	TIPO DI IMMOBILE	DPR 380/01 Euro	LR 23/2004 Euro
Interventi di manutenzione straordinaria (opere interne e/o esterne)	in immobili vincolati ai sensi del D.Lvo 42/04 parte II e III	Art. 37 comma 2 € 30.000,00	Art. 10 commi 1 e 3 € 2.500,00

Interventi di manutenzione straordinaria (opere interne e/o esterne)	in immobili classificati dagli strumenti urbanistici comunali		Art. 10 commi 2 € 2.000,00
Restauro conservativo (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 (adeguamento igienico, aumento u.i.)	in immobili classificati ai sensi degli strumenti urbanistici comunali		Art. 10 commi 2 € 2.500,00
Cambio d'uso senza opere	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	in immobili classificati ai sensi degli strumenti urbanistici comunali		Art. 10 commi 2 € 2.000,00
Ristrutturazione edilizia (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 (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 (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 (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	in immobili vincolati ai sensi del D.Lvo 42/04 parte II e III		Art. 10 commi 1 e 3 1200,00 al mq di SC (SU+60% Snr) (min.5.000 – max20.000 €)
Interventi di nuova costruzione	in immobili classificati dagli strumenti urbanistici comunali		Art. 10 comma 2 800,00 al mq di SC (SU+60% Snr) (min.2.000 - max20.000 €)

TABELLA 4 – Mancata presentazione nei termini stabiliti della documentazione richiesta dal SUE da allegare alla Segnalazione certificata di agibilità SCEA

Fattispecie	Sanzione da applicare
Mancata presentazione della documentazione richiesta dal SUE	Ritardo oltre il 30° giorno dalla data di ricevimento della richiesta di completamento della SCEA o dall'ordine reiterato di completamento della SCEA: € 100,00

TABELLA 5 - Sanzione amministrativa pecuniaria per inottemperanza al ripristino dello stato dei luoghi (art 13 comma 4 bis L.R. 23/2004)

Fattispecie		Sanzione dovuta
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE DI CARATTERE RESIDENZIALE	Fino a 10 mq	€ 2.000,00
	Oltre 10 mq e fino a 30 mq	€ 3.000,00
	Oltre 30 mq	€ 4.000,00 + € 100,00 per ogni mq
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE DI CARATTERE COMMERCIALE , DIREZIONALE, PRODUTTIVO (agricolo e industriale), ARTIGIANALE, TURISTICO	Fino a 10 mq	€ 3.000,00
	Oltre 10 mq e fino a 30 mq	€ 5.000,00
	Oltre 30 mq	€ 7.000,00 + € 200 per ogni mq

TABELLA 6 - Sanzioni amministrative per violazione al RUE e alle relative ordinanze

Fattispecie	Sanzione da applicare
Mancata o ritardata comunicazione inizio lavori Permesso di costruire / SCIA	€ 50
Mancanza presso il cantiere di copia del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e dei relativi elaborati di progetto	€ 150
Mancata, inesatta o incompleta esposizione del cartello di cantiere	€ 150
Abbattimento di alberi in ambiti di tutela, in assenza di autorizzazione	€ 200
Mancata manutenzione di immobili tale da rappresentare condizioni di scarso decoro e/o sicurezza (fabbricati, terreni nonché cantieri)	€ 200
Mancato rispetto di ordinanza di manutenzione di immobili	€250
Inosservanza di ordinanze emanate ai sensi del RUE	€ 250
Per ogni altra violazione alle norme del RUE non indicata nei punti precedenti	€ 50