



Comune di Castelnovo ne' Monti

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

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 11.07.2011

Modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 01.04.2019

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 Inottemperanza all'ordine di rimessa in pristino
- Art. 6 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 Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità.
- TABELLA 5 - Sanzioni amministrative per violazioni al RUE.
- TABELLA 6 - Inottemperanza all'ordine di rimessa in pristino.

Criteri di indirizzo 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 violazioni alle disposizioni del RUE.

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. Determina le sanzioni amministrative da corrispondere per le violazioni alle norme contenute nel RUE e nei relativi allegati.
2. 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 stabilita 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 Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità

1. La L.R. n. 15/2013 e smi, all'articolo 26 stabilisce le sanzioni per il ritardo e per la mancata presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, come segue:
 1. *La tardiva presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, dopo la scadenza della validità del titolo, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria per unità immobiliare di 100,00 euro per ogni mese di ritardo, fino ad un massimo di dodici mesi.*
 2. *Trascorso tale termine il Comune, previa diffida a provvedere entro il termine di sessanta giorni, applica la sanzione di 1000,00 euro per la mancata presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità.*
2. E' sanzionato il ritardo che si protrae per ogni mese compiuto dopo la scadenza di validità del titolo, fino ad un massimo di 12 mesi, e per un ammontare di 100 euro per unità immobiliare catastale. Pertanto la sanzione non si applica sino al compimento del primo mese.
3. La sanzione di 1000,00 euro di cui al comma 2 dell'articolo 26 sopra riportato, trova applicazione se, trascorso un anno dalla scadenza di validità del titolo, il Comune diffida il titolare dell'unità immobiliare a presentare la SCEA entro 60 giorni dal ricevimento della diffida stessa, ed in caso di inosservanza di tale termine. Questa sanzione è ulteriore rispetto a quella per il ritardo pari al massimo a 1.200,00 euro per UI.
4. La sanzione si applica per ogni unità immobiliare catastale interessata dall'intervento, ad eccezione delle autorimesse pertinenziali all'unità principale, se comprese nello stesso intervento.
5. Le sanzioni di cui all'articolo 26, trovano applicazione per i titoli edilizi la cui validità sia terminata dopo la data di entrata in vigore della L.R. 15/2013 (28.09.2013)

Art. 3 Interventi su immobili tutelati

Comune di Castelnovo ne' Monti

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, 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 monumentali), ES (edifici di interesse storico architettonico), EA (edifici di valore ambientale testimoniale), nonché gli edifici compresi nei Centri Storici classificati A (valore monumentale) B (valore storico architettonico) C (valore ambientale) D (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. 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 Inottemperanza all'ordine di rimessa in pristino

Fatta salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, l'inottemperanza alla ingiunzione a demolire di cui all'articolo 13 della L.R. 23/2004 e smi, nel termine assegnato, comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro.

La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui agli articoli 9 e 10 della medesima legge, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima.

La graduazione della sanzione avviene in relazione alla Superficie Totale (ST) come definita dalle Definizioni Tecniche Uniformi regionali.

In caso di totale difformità o variazioni essenziali, la ST è riferita all'intero immobile interessato.

La sanzione è graduata come da **Tabella 6**.

Art. 6 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 € 3.000,00;
 - la dilazione della sanzione non può prevedere più di 4 rate semestrali di cui la prima rata dovrà essere versata entro 30 giorni dalla notifica del provvedimento sanzionatorio;
 - la somma rateizzata verrà maggiorata del tasso di interesse legale;
 - il mancato pagamento di una rata alla scadenza prevista comporterà la decadenza del beneficio della rateizzazione e l'obbligo pagamento della parte di sanzione pecuniaria non ancora corrisposta.

2. Per i casi non contemplati dal presente regolamento, si procederà previa adozione di specifica deliberazione della Giunta Comunale.

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 esonero, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale. |
| Procedimenti avviati dopo il 23/10/2004, relativi ad <u>abusi realizzati prima del 23/10/2004</u> : si rilascia il permesso di costruire in sanatoria o la 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 esonero, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare <u>non inferiore a € 516</u> . |
| Accertamento di conformità per <u>abusi realizzati dopo il 23/10/2004</u> . Art. 17 L.R. 23/04, comma 3°: | |
| <u>Oblazione per casi di cui alla lett. a)</u> : Nell'ipotesi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, si rilascia il permesso o la SCIA in sanatoria. | Art. 17 L.R. 23/04, comma 3° lett. a) |
| <u>Oblazione per casi di cui alla lett. b)</u> : Nell'ipotesi di interventi di recupero, si rilascia il permesso o la SCIA in sanatoria. | Art. 17 L.R. 23/04, comma 3° lett. b) |
| <u>Oblazione per casi di cui alla lett. c)</u> : 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 valutato ai sensi dell'articolo 21, comma 2 della LR 23/2004 e smi | Accertamento di conformità Oblazione dovuta in Euro | |
|---|---|--|
| | DPR 380/2001 Articolo 37 comma 4 <u>Abusi commessi prima del 23/10/2004</u> | Legge Regionale 23/2004 Art. 17 comma 3 let. c) <u>Abusi commessi dopo il 23/10/2004</u> |
| Da 0 e € 5.000 | € 516 | € 1.000 |
| 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. 10 commi 1 e 3 2.000,00 |

Comune di Castelnuovo ne' Monti

| | | | |
|---|---|-----------------------------|---|
| Interventi MS manutenzione straordinaria (opere interne e/o esterne) | in immobili classificati dagli strumenti urbanistici comunali | Art. 37 comma2 3.000,00 | 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 conservativo RA-RB (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 | 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 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 3.000,00 |
| 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 4.000,00 | 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 Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità - L.R. n. 15/2013 e smi, articolo 26

| Fattispecie | Articolo della LR 15/2013 | Modalità applicativa | Sanzione da applicare |
|---|----------------------------------|---|---|
| Ritardo o mancata presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, dopo la scadenza di validità del titolo | Art. 26 com. 1 | Per ogni mese di ritardo fino a 12 mesi, per ogni Unità Immobiliare | € 100,00 fino ad un massimo di € 1.200,00 |
| Trascorsi 12 mesi, previa diffida a provvedere entro il termine di 60 giorni | Art. 26 com. 2 | Decorso il termine di 60 giorni dalla diffida | € 1.200,00 + € 1.000,00 |
| Inottemperanza all'ordine motivato di conformare l'opera realizzata | Art. 23 com. 11 | | € 1.000,00 |

TABELLA 5

Sanzioni amministrative per violazioni al RUE

Comune di Castelnovo ne' Monti

| Fattispecie | Articolo del RUE | Sanzione Pecuniaria prevista dalla Legge | Oblazione da applicare |
|---|-------------------|--|------------------------|
| Mancata o ritardata comunicazione inizio lavori Permesso di Costruire | art. 65 | da € . 25 a € . 500 | € 50 |
| Mancanza presso il cantiere di copia del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e dei relativi elaborati di progetto | Art. 67 com. 3 | da € . 25 a € . 500 | € 150 |
| Mancata, inesatta o incompleta, esposizione del cartello di cantiere | art. 68 com.1 | da € . 25 a € . 500 | € 150 |
| Abbattimento di alberi in ambiti di tutela, in assenza di autorizzazione | Art. 98.7 comm. 3 | da € . 25 a € . 500 | € 200 |
| Mancata manutenzione dei fabbricati tale da rappresentare condizioni di scarso decoro e/o sicurezza | Art. 100.1 com.1 | da € . 25 a € . 500 | € 200 |
| Mancato rispetto di ordinanza di manutenzione degli edifici | Art. 100.1 com.3 | da € . 25 a € . 500 | € 400 |
| Inosservanza di ordinanze emanate a sensi del R.U.E. | | da € . 25 a € . 500 | € 400 |
| Per ogni altra violazione alle norme del RUE non indicata nei punti precedenti | | da € . 25 a € . 500 | € 50 |

TABELLA 6

Inottemperanza all'ordine di rimessa in pristino per Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza del titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali - L.R. n. 23/2004 e smi, articolo 13 comma 4 bis

| Fattispecie | Interventi eseguiti sulle aree e sugli edifici di cui agli articoli 9 e 10 della LR 23/2004, comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato | Superficie Totale ST | Sanzione da applicare |
|---|--|----------------------|-----------------------|
| Nuova costruzione (compresi ampliamenti) | € 20.000,00 | Fino a 25 mq | € 2.000,00 |
| | | Da 26 a 50 mq | € 5.000,00 |
| | | Da 51 a 100 mq | € 10.000,00 |
| | | Da 101 a 200 mq | € 15.000,00 |
| | | Oltre 200 mq | € 20.000,00 |
| Totale difformità o variazioni essenziali | € 20.000,00 | Fino a 25 mq | € 2.000,00 |
| | | Da 26 a 50 mq | € 4.000,00 |
| | | Da 51 a 100 mq | € 8.000,00 |
| | | Da 101 a 200 mq | € 16.000,00 |
| | | Oltre 200 mq | € 20.000,00 |