

**COMUNE DI BANCHETTE
(PROVINCIA DI TORINO)**

REGOLAMENTO COMUNALE

**CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI
AMMINISTRATIVE DI CARATTERE EDILIZIO DI CUI
AL TITOLO IV "VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ
URBANISTICOEDILIZIA, RESPONSABILITÀ E
SANZIONI" DEL DPR 380/2001 E S.M.I.**

1 - SCOPO DEI CRITERI PER IL CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE.

I criteri hanno lo scopo di stabilire regole oggettive ed univoche per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio di cui al Titolo IV "Vigilanza sull'attività urbanisticoedilizia, responsabilità e sanzioni" del DPR 380/2001 e s.m.i..

2 - AMBITO DI APPLICAZIONE

La presente disciplina è applicabile nei seguenti casi:

A) Art. 31 - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali.

Comma 4-bis. 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.

B) Art. 33 - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità.

Comma 2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge.

Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

Comma 3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora d.lgs. n. 42 del 2004), l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 5.164 euro.

C) Art. 34 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire.

Comma 2. 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.

D) Art. 36 - Accertamento di conformità.

Comma 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato 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. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

E) Art. 37 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità.

Comma 1. 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.

Comma 2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

Comma 4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Comma 5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

F) Art. 38 (L) - Interventi eseguiti in base a permesso annullato

Comma 1. In caso di annullamento del permesso, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

3 - METODO DI APPLICAZIONE

Quando i casi sopra richiamati prevedono l'irrogazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra due valori, trova applicazione l'art. 16 della legge 689/1981 per il quale viene ammesso il pagamento di una somma in misura ridotta pari alla terza parte del massimo della sanzione prevista per la violazione commessa, o, se più favorevole e qualora sia stabilito il minimo della sanzione edittale, pari al doppio del relativo importo, oltre alle spese del procedimento, entro il termine di sessanta giorni dalla contestazione immediata o, se questa non vi è stata, dalla notificazione degli estremi della violazione.

Se l'interessato non ottempera nei tempi previsti dal suddetto articolo, l'entità della sanzione viene definita seguendo i criteri generali di cui all'art. 11 della Legge 689/1981. Più precisamente si seguiranno i criteri di valutazione definiti dal DPR 380/2001 o, in assenza di essi, i criteri individuati nel presente Regolamento, fermo restando che il minimo della sanzione così calcolata non potrà essere inferiore ai valori minimi della sanzione ridotta di cui all'art. 16 della Legge 689/1981.

In tutti gli altri casi si seguiranno i criteri individuati nel presente Regolamento di cui al punto successivo.

4 – CRITERI DI VALUTAZIONE ANALITICA DELLE SANZIONI

Per le tipologie di cui al precedente punto A) Art. 31 Comma 4-bis.

Nei casi di cui al richiamato art 31 comma 4 bis , per i quali è stata emessa l'ordinanza di demolizione, l'accertata inottemperanza comporta l'irrogazione di una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000,00 e 20.000,00 che viene valutato in base all'entità dell'abuso in termini di volumetria come segue:

a.

la sanzione minima viene applicata per volumetrie inferiori e uguali a mc 50, determinate tenendo conto del coefficiente correttivo

b.

La sanzione massima viene applicata per volumetrie superiori o uguali a mc 300, determinate tenendo conto del coefficiente correttivo

c.

La sanzione, a prescindere delle consistenza volumetrica, 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.

I coefficienti di rettifica del volume sono i seguenti:

a)

per volumetrie destinate a depositi agricoli 50%

b)

per volumetrie destinate ad attività produttive si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 30%

c)

per volumetrie destinate a magazzini e depositi si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 20%

d)

per volumetrie destinate a residenza si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 10%

e)

per volumetrie destinate ad attività commerciali si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 5%

Importo sanzione = (volume di riferimento - 50) x (20.000-2.000)/(300-50) + 2.000

Per le tipologie di cui al precedente punto B) Art. 33

Comma 2

Per gli edifici adibiti ad uso abitazione la sanzione sarà pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392.

Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione l'incremento del valore dell'immobile sarà determinato a cura dell'agenzia del territorio.

Comma3

Nei casi di cui al richiamato art 33 comma 3, si applica una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra € 5.164,00 ed € 516,00 che viene valutato in base all'entità dell'abuso in termini di volumetria come segue:

a.

la sanzione minima viene applicata per volumetrie inferiori e uguali a mc 50, determinate tenendo conto del coefficiente correttivo

b.

La sanzione massima viene applicata per volumetrie superiori o uguali a mc 300, determinate tenendo conto del coefficiente correttivo

I coefficienti di rettifica del volume sono i seguenti:

a)

per volumetrie destinate a depositi agricoli 50%

b)

per volumetrie destinate ad attività produttive si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 30%

c)

per volumetrie destinate a magazzini e depositi si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 20%

d)

per volumetrie destinate a residenza si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 10%

e)

per volumetrie destinate ad attività commerciali si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 5%

Importo sanzione = (volume di riferimento - 50) x (5.164-516)/(300-50) + 516

Per le tipologie di cui al precedente punto C) Art. 34 Comma 2

Per gli edifici adibiti ad uso residenziale la sanzione sarà pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392.

Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello residenziale l'incremento del valore dell'immobile sarà determinato a cura dell'agenzia del territorio.

Per le tipologie di cui al precedente punto D) Art. 36 Comma 2

Il calcolo del contributo/costo di costruzione è computato con le modalità stabilite dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m. e i. al quale si rinvia;

Per gli interventi il cui contributo di costruzione non risulta quantificabile si applica la sanzione di € 516,00 mutuata dalla sanzione minima per la realizzazione di opere edilizie minori in assenza o in difformità dalla SCIA.

Per le tipologie di cui al precedente punto E) Art. 37

Comma 1

La sanzione sarà 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.

L'incremento del valore dell'immobile sarà determinato a cura dell'agenzia del territorio.

Comma 2

Nei casi di cui al richiamato art 37 comma 2, qualora l'autorità competente fosse il Comune, si applica una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra € 516,00 ed € 10.329,00 che viene valutato in base all'entità dell'abuso in termini di volumetria come segue:

a.

la sanzione minima viene applicata per volumetrie inferiori e uguali a mc 50, determinate tenendo conto del coefficiente correttivo

b.

La sanzione massima viene applicata per volumetrie superiori o uguali a mc 300, determinate tenendo conto del coefficiente correttivo

I coefficienti di rettifica del volume sono i seguenti:

a)

per volumetrie destinate a depositi agricoli 50%

b)

per volumetrie destinate ad attività produttive si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 30%

c)

per volumetrie destinate a magazzini e depositi si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 20%

d)

per volumetrie destinate a residenza si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 10%

e)

per volumetrie destinate ad attività commerciali si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 5%

Importo sanzione = (volume di riferimento - 50) x (10.329-516)/(300-50) + 516

Comma 4

- si applica la sanzione minima, pari a euro 516, in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un aumento di valore dell'immobile inferiore a euro 5.000;

- si applica la sanzione massima, pari a euro 5164, in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un aumento di valore dell'immobile superiore a euro 50.000;

- si applica la sanzione proporzionale, in caso di interventi abusivi che abbiano portato ad un aumento di valore dell'immobile compreso tra euro 5.000 e euro 50.000, calcolata come segue:

Importo sanzione = (aumento di valore dell'immobile - 5.000) x (5.164-516)/(50.000-5.000) +516

Dove (aumento di valore dell'immobile) è l'aumento di valore stabilito dall'Agenzia del Territorio sulla singola pratica inviata.

Comma 5

Si applica la sanzione pari a 516 euro

Per le tipologie di cui al precedente punto F) Art. 38 Comma 1

Il valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite sarà determinato a cura dell'agenzia del territorio.