

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE IN MATERIA EDILIZIA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Considerazioni generali

Il Regolamento si pone l'obiettivo di coordinare in un unico testo la disciplina per la determinazione e l'irrogazione delle sanzioni amministrative pecuniarie edilizie, per assicurarne la corretta applicazione e la rispondenza alle norme e al Rue.

Pertanto disciplina le diverse casistiche di violazione che sono classificate, ai fini della determinazione della sanzione, a seconda dell'epoca di realizzazione in vigore del DPR 380/01 o dalla LR 23/04 (a partire dal 23 ottobre 2004).

Parimenti il Regolamento tratta anche la fissazione delle oblazioni per gli accertamenti di conformita' (cosiddette sanatorie) ed ulteriori sanzioni previste da norme regionali e statali.

Dall'ultimo intervento deliberativo in materia (atto del Commissario Straordinario PG n. 68723/2011), sono intervenuti cambiamenti normativi significativi che hanno portato la necessita' di diversi adeguamenti; in particolare la Legge 164/2014 ha introdotto una serie di novita', rivedendo la classificazione degli interventi edilizi a cui l'ordinamento regionale ha dovuto adeguarsi e che prevedono rinnovate definizioni per la Manutenzione Straordinaria e la Ristrutturazione edilizia.

Si e' reso pertanto necessario, in primo, luogo ricondurre gli interventi a tali definizioni e, in un criterio di proporzionalita', adeguare e graduare gli importi ai fine di contrastare efficacemente l'abusivismo e al contempo commisurare la sanzione alla gravita' dell'opera eseguita senza titolo; l'attuale definizione di Ristrutturazione edilizia infatti annovera un'ampia gamma interventi, quali la modifica delle forature esterne sulle facciate e la demolizione con ricostruzione, e pertanto risulta necessario graduare in modo differenziato le sanzioni relative a tali opere eseguite in difformita' o senza titolo.

Con l'approvazione della variante al Rue 2014 - in vigore dal 3 giugno 2015 - e dei successivi Complementi, peraltro si e' andato consolidando il quadro della disciplina edilizia di competenza comunale; il presente Regolamento costituisce pertanto l'ultimo tassello di tale quadro, consentendo una organica e coordinata gestione del procedimento sanzionatorio, in coerenza con gli obiettivi del Rue stesso in tema di semplificazione.

In particolare tra le novita' introdotte con la citata variante al Rue, va annoverata una rivisitazione delle modalita' di intervento su edifici di interesse documentale di cui all'art. 57 che prevede la possibilita' di operare su questi ultimi con modalita' "semplificate", applicando le norme delle schede prestazionali in modo prescrittivo, in luogo dell'elaborazione di uno studio storico dell'edificio e di un progetto critico.

Cio' in ragione del fatto che l'individuazione di tali edifici non discende da una loro specifica e puntuale valutazione, che resta quindi affidata al progettista in sede di intervento.

Si e' pertanto ritenuto di graduare specifiche sanzioni per gli edifici di interesse documentale in ragione del mancato rispetto di tali schede prescrittive (o in caso di intervento senza titolo abilitativo sugli stessi edifici). Si e' inoltre introdotta una specifica sanzione per interventi, su edifici storico- architettonici o documentali – che non necessitano titolo abilitativo. Si tratta quindi di interventi di edilizia libera, assoggettati o meno a Comunicazione inizio lavori, che per loro natura possono divenire impattanti quando incidano in particolare sull'aspetto morfologico, cromatico ed estetico degli edifici.

Il Regolamento si propone inoltre, anche alla luce di specifiche osservazioni recepite nella fase di approvazione del Rue, al fine di garantire proporzionalita' di trattamento per abusi che non abbiano effettivamente apportato ne' aumento di carico urbanistico, ne' incremento del valore venale dell'immobile (elemento di riferimento per il calcolo della sanzione alternativa al ripristino), di revisionare la graduazione delle sanzioni per volumi in eccesso abusivamente realizzati che non abbiano realizzato aumenti di Superficie Utile o Accessoria.

Gli aumenti di volumi consistenti esclusivamente in ispessimenti di solai, coperture e murature sono pertanto assoggettati ad una sanzione forfettaria di 5.000 euro, qualunque sia l'epoca della loro realizzazione.

Nel caso in cui siano realizzati volumi in difformita' dal titolo, sempre nel presupposto che non abbiano generato aumenti di Su o Sa, essi vengono ricondotti a superficie dividendo il volume per una altezza virtuale di 3 m per gli usi residenziali, commerciali, direzionali, turistici e residenziale rurale e di 5 m per gli usi produttivi e per le attrezzature rurali.

In ragione dell'innovazione introdotta con il nuovo Rue del 2009 del parametro Volume totale esistente in luogo della Superficie Utile per la verifica dello stato legittimo, si e' ritenuto opportuno introdurre un abbattimento del 50% della sanzione cosi' calcolata per edifici, realizzati antecedentemente al 20 maggio 2009, con aumenti di volume che abbiano comportato un aumento dell'altezza dei piani fino ad un massimo del 10% di quella legittima.

Struttura del regolamento e principali novita'

Artt. 1 - 4

Richiamano i principi generali, l'ambito di applicazione nel contesto normativo nazionale e regionale vigente e l'accertamento dell'epoca della violazione che stabilisce se applicare il procedimento sanzionatorio stabilito dal DPR 380/01 o quell previsto dalla LR 23/2004 (dal 23/10/2004).

Tali articoli fungono da cornice ed operano un riordino dei principi e criteri coerenti con le norme vigenti e gia' in uso.

Art. 5

Viene aggiornata la graduazione delle sanzioni (tabella 1) per abusi realizzati in immobili vincolati o individuati come storico-architettonici dall'art. 57 de Rue in ragione delle nuove definizioni degli interventi edilizi come descritto in premessa per un criterio di proporzionalita' rispetto alla gravita' dell'abuso commesso.

Viene introdotta la possibilita' di riduzione della sanzione qualora il responsabile

dell'abuso provveda a sanare o a rimuovere le opere abusive e a ripristinare lo stato dei luoghi entro i termini della Comunicazione di avvio del procedimento sanzionatorio (45 giorni) e previa verifica dell'avvenuto ripristino o della efficacia del titolo a sanatoria. Viene introdotta la specifica sanzione prevista dal DPR 380/01 e per la LR 23/2004 in caso di Ristrutturazione edilizia, per immobili, anche non vincolati, posti in Ambito storico (zona omogenea A).

Nella tabella 2 vengono introdotte specifiche sanzioni regolamentari per gli interventi realizzati in difformità dalle schede prescrittive di cui all'art. 57 del RUE o senza titolo abilitativo sugli edifici di interesse documentale, parimenti graduate in ragione del tipo di intervento. Anche in questo caso ricorre la riduzione prevista per gli edifici vincolati o storico-architettonici in ragione di una tempestiva attivazione del responsabile dell'abuso al ripristino o alla sanatoria.

E' prevista una specifica sanzione anche per interventi in edilizia libera, quindi non soggetta a titolo abilitativo, se operati in modo difforme alle schede di cui all'art. 57 per tutti gli edifici in esso disciplinati.

Art. 6

Illustra le modalità di calcolo delle sanzioni su immobili ad uso residenziale, per i quali sia impossibile procedere alla demolizione, ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01 e rinvia ad uno specifico allegato coi singoli parametri di calcolo.

Art. 7

Richiama i rapporti con il D.Lgs 42/2004 (Codice del Paesaggio), confermando l'autonoma e distinta applicazione delle sanzioni poste a salvaguardia di interessi diversi.

Art. 8

Stabilisce la graduazione delle "oblazioni" per l'accertamento di conformità (cosiddetta sanatoria) in modo coerente con la citata nuova definizione di Ristrutturazione edilizia ed introduce una specifica oblazione per la realizzazione di pertinenze.

Art. 9

Opera una graduazione delle sanzioni dovute a titolo di oblazione nel caso di inottemperanza all'ordinanza di demolizione per interventi realizzati in assenza del Permesso di costruire, in totale difformità dallo stesso o con variazioni essenziali differenziando gli interventi eseguiti in aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, portando questi ultimi al massimo edittale.

Art. 10

Richiama la procedura, già contenuta nel precedente atto del Commissario Straordinario PG n. 68723/2011, che consente per abusi commessi in epoca remota (fino al 17/03/85, data del primo condono) di procedere direttamente all'applicazione della sanzione pecuniaria senza l'onere di dover dimostrare l'impossibilità del ripristino. Resta comunque impregiudicata la possibilità dell'Amministrazione, in ragione di accertato interesse pubblico, di procedere con un provvedimento ripristinatorio dello stato dei luoghi.

Art. 11

Come descritto nelle premesse, opera una complessiva rivisitazione della modalita' di calcolo della sanzione qualora il volume abusivamente realizzato non configuri aumento di Su o Sa, prevedendo le seguenti casistiche:

- aumenti di volumi consistenti esclusivamente in ispessimenti di solai, coperture e murature che sono assoggettati ad una sanzione forfettaria di 5.000 euro qualunque sia l'epoca della loro realizzazione.
- I volumi in difformita' dal titolo vengono ricondotti a superficie dividendo il volume per una altezza virtuale di 3 m per gli usi residenziali, commerciali, direzionali, turistici e residenziale rurale e di 5 m per gli usi produttivi e per le attrezzature rurali.
- abbattimento del 50% della sanzione come sopra calcolata per edifici, realizzati antecedentemente all'entrata in vigore del Rue 2009, con aumenti di volume che abbiano comportato un aumento dell'altezza dei piani fino ad un massimo del 10% di quella legittima.

Art. 12

Applicazione delle sanzioni di cui all'art. 26 della LR 15/2013 per la mancata presentazione o il ritardo del Certificato di conformita' edilizia e agibilita'.

Art. 13

Applicazione dell'art. 44 del D.Lgs 28/2011.

Artt. 14 - 16

Articoli che disciplinano l'entrata in vigore, le norme transitorie per i procedimenti in corso, rinvii e abrogazioni.

Allegato

Prospetto coi parametri utilizzati per il calcolo della sanzione pecuniaria di cui all'art. 34 del DPR 380/01 per immobili ad uso residenziale.