



COMUNE DI BELFORTE DEL CHIEN TI
Provincia di Macerata
43004

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 40 del Reg. Data 30-11-2010

Oggetto: APPROVAZIONE REGOLAMENTO SUI CRITERI E MODALITA' DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI (DPR 380/01).

L'anno duemiladieci, il giorno trenta del mese di novembre alle ore 21:15, nella sala delle adunanze si é riunito il Consiglio Comunale, convocato con appositi avvisi spediti nei modi e termini di legge, in sessione Ordinaria e in Prima convocazione. Risultano presenti e assenti i seguenti Consiglieri:

CATALINI DINO	P	PRUGNI ELEONORA	P
CONSOLI RITA	P	MOSCATELLI SAMANTHA	P
GULLINI MICHELE	P	ANTINORI MARIO	P
MONTANARI GIAN PIETRO	P	CARASSAI ERIKA	P
QUACQUARINI MARIO	A	BORDI ANSELMO	P
DALIA GIANLUCA	P	GIORNALI SIMONETTA	P
CAMPELLI LUIGI	P		

Presenti n. 12

Assenti n. 1

Partecipa il Segretario comunale signor DOTT.SSA LUCILLA SECONDARI

Il Presidente Signor CATALINI DINO in qualità di SINDACO dichiara aperta la seduta per aver constatato il numero legale degli intervenuti, invita i Consiglieri Comunali a discutere in seduta Pubblica sull'argomento in oggetto, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

CONSOLI RITA
CARASSAI ERIKA

Illustra il Presidente.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- con il Testo Unico per l'Edilizia di cui al DPR 380/2001, entrato in vigore il 01.07.2003, le disposizioni in materia sanzionatoria previste dal Titolo IV hanno sostituito quelle di cui al Capo I della L.47/1985 e dell'art. 2, comma 60, della L. 661/1996 e ss.mm.;
- il Testo Unico per l'Edilizia, pur operando in maniera ricognitiva, ha introdotto un nuovo regime sanzionatorio per gli abusi edilizi, con particolare riferimento alla sanzioni pecuniarie amministrative per sanatorie di abusi "formali" ex art. 37, comma 4;
- nella Regione Marche, la recente L.R. 23.12.2003 n. 29 "Norme concernenti la vigilanza sull'attività edilizia nel territorio regionale" non ha interferito con la disciplina nazionale in materia di oblazione;

RILEVATO che il sistema sanzionatorio degli illeciti amministrativi edilizi previsti dal titolo IV del DPR 380/2001 prevede l'applicazione di sanzioni pecuniarie nonché il pagamento di somme a titolo di oblazione, nei casi di accertamento di conformità, commisurate alla tipologia dell'abuso commesso per la fattispecie di cui all'art. 37, stabilite in un importo compreso tra un minimo ed un massimo edittale;

CONSIDERATO che, a garanzia dell'esigenza di certezza, nonché di buon andamento e di trasparenza dell'azione amministrativa di rilievo costituzionale, si rende necessario stabilire i criteri per la concreta determinazione dell'ammontare delle sanzioni edilizie pecuniarie e delle somme dovute a titolo di oblazione (per i casi in cui gli abusi risultino sanabili);

VISTO il D.P.R. 380/2001 ed, in particolare:

- l'art. 36 "Accertamento di conformità", inerente gli interventi realizzati in assenza del Permesso di Costruire, o in difformità ad esso ovvero in assenza o difformità della DIA e l'art. 22, comma 3 (DIA alternativa al Permesso di Costruire), il cui presupposto principale è la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria. Per tali fattispecie il permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione nelle seguenti misure:
 1. per le opere soggette a P. di C. o DIA ex art. 22, comma 3: in misura doppia del contributo di costruzione che sarebbe dovuto per il rilascio del titolo abilitativo in via ordinaria;
 2. nei casi di permesso gratuito: in misura pari al contributo di costruzione altrimenti dovuto per analoga costruzione a titolo oneroso;
 3. nei casi di difformità parziale: i due criteri sopradetti vanno riferiti alle sole parti difformi;
- l'art. 37 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità alla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità" che disciplina l'applicazione di sanzioni pecuniarie nel seguente modo:
 - il comma 1 stabilisce: "La realizzazione di interventi edilizi di cui all'art. 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità della DIA 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";
 - il comma 2 stabilisce: "Quando le opere realizzate in assenza di DIA consistono in

interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'art. 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";

- il comma 4 prevede la possibilità di rilasciare il titolo abilitativo in sanatoria al responsabile dell'abuso e/o proprietario dell'immobile per gli interventi soggetti a DIA, qualora, gli stessi siano conformi alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione della domanda, versando la somma, non superiore a € 5.164 e non inferiore a € 516 stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento del valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio;

CONSIDERATO, nel caso di accertamento di conformità ex art. 36 (permesso a Costruire) ed art. 37 (fattispecie per interventi minori soggetti a DIA semplice) del DPR 380/2001, che:

- nei casi di "permesso oneroso", il pagamento delle somme prescritte ha la duplice finalità di partecipazione agli oneri urbanistici e di riparazione pecuniaria per la violazione formale della mancata preventiva richiesta del titolo abilitativo;
- nelle ipotesi di "permesso gratuito" e per la fattispecie soggette a DIA semplice, il pagamento delle somme previste ha l'unica finalità di riparazione pecuniaria per la violazione formale della mancata preventiva richiesta del titolo abilitativo;
- nei casi di difformità parziale, i due criteri anzidetti vanno riferiti alle sole parti difformi;
- stante quanto sopra delineato potrebbero verificarsi dei casi di oblazione irrisoria (es. nella fattispecie di riduzione di volume e/o superficie utile o nella fattispecie di interventi di urbanizzazione ed altri non comportanti la creazione di superficie e volumi sui quali determinare il contributo di costruzione) per cui risulta necessario ed opportuno stabilire un importo minimo anche per evitare la irrogazione di sanzioni pecuniarie d'importo inferiore alla soglia minima di € 516 fissata dalla Legge per i cosiddetti abusi "minori" (opere soggette a DIA semplice);
- pertanto, nell'ipotesi di accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/2001, l'importo minimo della oblazione non può essere inferiore ad € 516,00 equivalente all'importo minimo previsto per l'accertamento di conformità ex art. 37;

RAVVISATA, pertanto la necessità di stabilire criteri equi ed univoci per l'irrogazione delle sanzioni amministrative previste dagli art. 36 e 37 del DPR 380/2001;

RITENUTO, altresì, di stabilire in € 516,00 la sanzione pecuniaria minima per abuso edilizio in tutte le ipotesi previste dal Titolo IV del DPR 380/2001 "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni";

VISTA la proposta di Regolamento predisposta dall'Ufficio Tecnico – Servizio Urbanistica ed Edilizia, relativa alle sanzioni amministrative pecuniarie per abusi edilizi;

RILEVATO che:

- in materia di immobili vincolati, la disciplina sanzionatoria edilizia di cui al DPR 380/2001 costituisce un procedimento autonomo e distinto rispetto a quello previsto dal D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- in caso di inosservanza degli obblighi e prescrizioni previste dal D.Lgs 42/2004, le sanzioni

previste da quest'ultimo troveranno autonoma e distinta applicazione rispetto a quelle edilizie;
- in particolare, per quanto riguarda gli abusi realizzati in zone soggette a vincolo paesaggistico, l'eventuale accertamento di compatibilità paesaggistica non preclude, ai sensi dell'art. 181, comma 1-ter, del D.Lgs 42/2004 (come modificato dal D.Lgs 157/2006) l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 167 del medesimo D.Lgs 42/2004, né preclude l'attivazione del procedimento sanzionatorio edilizio;

VISTO l' art. 42 del D. Lgs 267/2000 in materia di competenze del Consiglio Comunale;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000, è stato richiesto e formalmente acquisito il parere favorevole, del responsabile del servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica e del responsabile del servizio finanziario in ordine alla regolarità contabile, espresso sulla proposta del presente atto ed allegato all'originale del medesimo;

- che, il Consiglio Comunale decide di trasmettere il Regolamento anche agli Ordini professionali competenti e ai professionisti operanti sul territorio del Comune di Belforte del Chienti, oltre che sul sito internet istituzionale dell'Ente;

Con la presente votazione espressa per alzata di mano che ha dato il seguente risultato:

consiglieri presenti n. 12; consiglieri votanti n. 12; voti favorevoli n. 12, astenuti n. =, contrari n. =

DELIBERA

1. La premessa è parte integrante del presente atto;
2. di approvare, per le ragioni in premessa esplicitate, il "Regolamento" che disciplina i criteri e le modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dal D.P.R. 380/2001, articoli 36 e 37, il cui testo è allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale;
3. di stabilire in € 516,00 la sanzione pecuniaria minima per abuso edilizio in tutte le ipotesi previste dal Titolo IV del DPR 380/2001 "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni";
4. di stabilire che il Regolamento e le misure sopra indicate entreranno in vigore dalla data di pubblicazione all'albo pretorio;
5. di pubblicare il Regolamento in oggetto sul sito internet istituzionale dell'Ente;
6. di trasmettere il presente Regolamento agli Ordini professionali competenti e ai professionisti con sede sul territorio del Comune di Belforte del Chienti.

REGOLAMENTO CRITERI E MODALITÀ DI CALCOLO DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE E DELLE SOMME DA CORRISPONDERE A TITOLO DI OBLAZIONE PREVISTE IN MATERIA DI ABUSI EDILIZI DAL D.P.R. 380/2001 ARTT. 36 E 37

Art. 1 - Ambito di applicazione

1.01 I presenti criteri si applicano nelle ipotesi previste dal D.P.R. 380/2001, articoli 36 e 37.

Art. 2 - “Art.36: Accertamento di conformità”

- 2.01 Opere soggette a permesso di costruire o DIA ex art 22 comma 3 (DIA pesante): corresponsione di un'oblazione pari al doppio del contributo di costruzione che sarebbe dovuto per il rilascio del titolo in via ordinaria e comunque non inferiore all'importo minimo di € 516,00;
- 2.02 Opere soggette a permesso di costruire gratuito: oblazione pari al contributo di costruzione altrimenti dovuto per analoga costruzione a titolo oneroso e comunque non inferiore all'importo minimo di € 516,00;
- 2.03 Opere realizzate in parziale difformità: i due criteri anzidetti vanno riferiti alle sole parti difformi e comunque l'importo dell'oblazione non potrà essere inferiore a alla soglia minima di € 516;
- 2.04 Opere realizzate in difformità e/o parziale difformità comportanti riduzione di volume e/o superficie: l'importo dell'oblazione non potrà essere inferiore alla soglia minima di € 516,00;

Art.3 - “Art. 37: Interventi eseguiti in assenza o in difformità alla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità”

3.01 Art. 37, comma 1: “Interventi edilizi di cui all'art. 22, commi 1 e 2” in assenza della o in difformità dalla D.I.A: sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli stessi e comunque in misura non inferiore a € 516,00;

Modalità di applicazione della sanzione:

L'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato come differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale = VA) e il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente = VP), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

$$\text{Sanzione pecuniaria} = VA - VP \times 2;$$

Il dirigente, accertata l'esecuzione di interventi abusivi di cui al comma 1, al fine di determinare il valore venale su cui applicare la sanzione pecuniaria, può affidare detta determinazione all'Agenzia del Territorio di Macerata.

Il dirigente, con propria ordinanza, ingiunge il pagamento della sanzione come sopra determinata e il pagamento della stessa entro 30 (trenta) giorni dalla notifica.

Il pagamento della sanzione consente agli interessati di mantenere in essere gli interventi realizzati e sanzionati, sotto il profilo urbanistico-edilizio.

- 3.02 Art. 37, comma 2: “Quando le opere realizzate in assenza di denuncia 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”;

Modalità di applicazione della sanzione:

Ai sensi e per gli effetti della L.R. 5.8.1992 n. 34, a seguito dell’approvazione del PRG adeguato al PPAR, l’autorità competente a vigilare sull’osservanza dei vincoli nei casi di vincoli paesaggistico-ambientali o imposti dagli strumenti urbanistici comunali è il Comune.

Il dirigente accertata l’esecuzione di interventi abusivi su immobili vincolati, salva l’applicazione di altre misure e sanzioni:

- con propria ordinanza, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell’abuso;
- irroga una sanzione pecuniaria da € 516 a 10.329, determinata secondo la seguente tabella:

<i>Aumento del Valore dell'immobile determinato dall'Agenzia del Territorio (rendita e/o classamento)</i>	<i>Aumento della sanzione in percentuale (%) da quella base di € 516</i>	<i>SANZIONE €</i>
0-10 %	0	516,00
11%-20 %	200	1.032,00
21%-30 %	400	2.064,00
31%-40 %	600	3.096,00
41%-50 %	800	4.128,00
51%-60 %	1000	5.160,00
61%-70 %	1200	6.192,00
71%-80 %	1400	7.224,00
81%-90 %	1600	8.256,00
91%-100%	Sanzione massima prevista dal DPR 308/2001	10.329,00

- 3.03 Art. 37, comma 3: “Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell’ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1.

Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da € 516 a 10.329 di cui al comma 2.”

Modalità di applicazione della sanzione:

Il dirigente, accertata l'esecuzione di interventi abusivi, su immobili anche non vincolati:

- chiede il parere vincolante del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Soprintendenza) circa la restituzione in pristino o l'irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1;
- il Ministero BB. AA. ha 60 (sessanta) giorni per esprimere il parere, decorsi i quali se il parere non viene reso il dirigente provvede autonomamente;
- con propria ordinanza, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso;
- con propria ordinanza, applica la sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi con le modalità di cui al comma 1 dell'art. 37, come evidenziato al punto 3.01) del presente Regolamento.

3.04 Art. 37, 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 e non inferiore a € 516, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio”

Modalità di applicazione della sanzione:

Il comma 4 prevede la possibilità di rilasciare il titolo abilitativo in sanatoria per gli interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività qualora gli stessi siano conformi alla disciplina urbanistico – edilizia vigente, sia al momento della loro realizzazione sia al momento della domanda:

- Istanza di Accertamento di conformità ex art. 37, comma 4, D.P.R. 380/2001;
- La Circolare n. 1/2006, emanata dall'Agenzia del Territorio, prevede le tipologie di interventi influenti sul classamento e sulla rendita catastale.

L'aumento del valore dell'immobile è determinato dal confronto tra il valore della rendita e/o classamento precedente all'intervento e quello successivo, e la sanzione è determinata secondo la seguente tabella:

<i>Aumento del Valore dell'immobile determinato dall'Agenzia del Territorio (rendita e/o classamento)</i>	<i>Aumento della sanzione in percentuale (%) da quella base di € 516</i>	<i>SANZIONE €</i>
0-20%	0	516,00
21%-35 %	250	1.290,00

36%-55 %	450	2.322,00
56%-70 %	600	3.096,00
71%-85 %	800	4.128,00
86%-100%	Sanzione massima prevista dal DPR 308/2001	5.164,00

- Il dirigente stabilisce la sanzione da € 516,00 a 5.164,00 in relazione all'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento (come da tabella) e ingiunge, con propria ordinanza, al proprietario o al responsabile dell'abuso il pagamento della stessa entro il termine di 30 (trenta giorni dalla notifica;

Art. 4 - "Natura delle sanzioni pecuniarie"

4.01 Alle sanzioni amministrative pecuniarie che attengono alla disciplina urbanistico – edilizia in senso stretto, di cui agli articoli 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, come disciplinate dal presente Regolamento, stante la costante giurisprudenza (Consiglio di Stato n. 278/1983, ecc), non si applica la prescrizione quinquennale di cui all'art. 28 della L. 689/1981.

Il presente regolamento com.le entrerà in vigore dalla data di pubblicazione all'albo pretorio.

PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO

PARERE del revisore dei conti ai sensi del Regolamento di Contabilità

- FAVOREVOLE

- CONTRARIO

Li

IL REVISORE DEI CONTI

F.to

ART. 49 DEL D.LGS 18 AGOSTO 2000, N. 267 "TESTO UNICO DELLE LEGGI SULL'ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI"

PARERE del responsabile dell'ufficio in ordine alla regolarità tecnica della proposta:

- FAVOREVOLE

- CONTRARIO

Li

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to

PARERE AI SENSI DELL'ART. 153 COMMA 5 DEL D.GLS 18 AGOSTO 2000, N. 267 "TESTO UNICO DELLE LEGGI SULL'ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI" PER LA REGOLARITA' CONTABILE E PER LA COPERTURA FINANZIARIA.

- FAVOREVOLE

- CONTRARIO

li

IL RAGIONIERE COMUNALE

F.to

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE
F.to CATALINI DINO

IL SEGRETARIO
F.to DOTT.SSA LUCILLA SECONDARI

Prot. n. *****

Li _____

Della sujestesa deliberazione, ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs 18.8.2000, n. 267, viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi.

Dalla Residenza Comunale, li 03-12-2010

Il Segretario Comunale
F.to DOTT.SSA LUCILLA SECONDARI

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

- é stata affissa all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi: dal 03-12-2010 al 18-12-2010 senza reclami.

- é divenuta esecutiva il giorno:

dopo il decimo giorno dalla pubblicazione.

Li 18-12-2010

Il Segretario Comunale
F.to DOTT.SSA LUCILLA SECONDARI

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Dalla Residenza Comunale, li _____

Il Segretario Comunale
DOTT.SSA LUCILLA SECONDARI