



COMUNE DI NOLA

Provincia di Napoli

DISCIPLINA DELLE SANZIONI EDILIZIE (allegato delibera di G.C. n°107 del 29/04/2016)

ALL. A

Art. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE

I presenti criteri si applicano nelle ipotesi previste dal D.P.R. 380/2001, articoli 23 comma 7, 24 e 25 rispettivamente commi 3 e 1, e 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:

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:

si applicano i due criteri anzidetti 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:

si applica quale oblazione la 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 comma 1: “Interventi edilizi di cui all'art. 22, commi 1 e 2” in assenza della o in difformità dalla D.I.A./SCIA:

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.

Sanzione pecuniaria = VA – VP x 2;

Il Dirigente Responsabile dell'Ufficio Tecnico 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 competente.

Il Dirigente Responsabile dell'Ufficio Tecnico, 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 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 SCIA o DIA 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:

Aumento del Valore dell'immobile determinato dall'Agenzia del Territorio (rendita e/o classamento)
Aumento della sanzione in percentuale %

SANZIONE

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 380/2001 5.164,00

- Il Dirigente Responsabile dell'Ufficio Tecnico o il Responsabile Ufficio di Polizia Municipale 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;

3.03 comma 2: “Quando le opere realizzate in assenza di DIA o SCIA 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:

Il Dirigente Responsabile dell'Ufficio Tecnico 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;
- comunica l'abuso alla competente Ministero per i beni e le attività culturali per i propri provvedimenti compresa la eventuale irrogazione della sanzione pecuniaria

Art. 4: “Art. 24, comma 3^, e 25, comma 1^, - Certificato di Agibilità

Modalità di applicazione della sanzione:

4.01 in base al combinato disposto dell'art. 24, comma 3, e 25, comma 1, del D.P.R. 380/2001, la mancata presentazione del certificato di agibilità entro 15 (quindici) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria da € 77 a € 464;

4.02 la suddetta sanzione si applica nella misura di seguito indicata:

a) € 77,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata entro 60 (sessanta) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;

b) € 154,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata dal 61° al 120° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;

c) € 464,00 oltre il 121° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;

4.03 ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa, di cui al punto 4.02, si considera quale data di ultimazione lavori di finitura dell'intervento quella contenuta nella dichiarazione di conformità per la domanda di agibilità salvo non sia pervenuta precedentemente separata comunicazione di ultimazione delle opere, nel qual caso si assume quella ivi indicata;

4.04 l'applicazione della sanzione di cui agli artt. 24, comma 3, e 25, comma 1, non preclude il rilascio del certificato di agibilità e viene comminata con separato provvedimento come di seguito indicato:

- ad avvenuto ricevimento in ritardo della domanda di agibilità, il Responsabile del procedimento calcola il ritardo e la relativa sanzione da applicare;

- il Responsabile del Procedimento provvede a comunicare a mezzo di raccomandata AR, la sanzione da pagare e le modalità di pagamento;

- trascorsi trenta giorni dal ricevimento della raccomandata, qualora l'importo non fosse ancora versato, invia un sollecito di pagamento con eventuale nuovo calcolo della sanzione sulla base dell'ulteriore ritardo accumulato;

- in ipotesi di mancato pagamento, raggiunto il massimo della sanzione, si procederà al recupero coattivo delle somme dovute;

- il pagamento della sanzione pecuniaria conclude il procedimento sanzionatorio.

Art. 5 “Interventi soggetti a DIA” – Art. 23, comma 7:

5.01 In caso di omessa o ritardata presentazione della dichiarazione di ultimazione lavori corredata dal certificato di conformità dell'opera, oppure nel caso di omessa presentazione della variazione catastale o dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifiche di classamento si applica la sanzione amministrativa prevista dall'art. 23, comma 7, D.P.R. 380/2001 nella misura prevista dall'art. 37, comma 5, pari a € 516.

5.02 Ai fini dell'applicazione della sanzione di cui al punto 5.01, si considera quale data di ultimazione lavori la data finale di efficacia della Denuncia di inizio attività (3 anni dalla presentazione);

5.03 La dichiarazione di ultimazione lavori corredata dal certificato di conformità dell'opera, oppure nel caso di omessa presentazione della variazione catastale o dichiarazione che le stesse non hanno comportato modifiche di classamento deve essere presentata entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data finale di efficacia;

Modalità di applicazione della sanzione:

5.04 Il responsabile del procedimento, accertata la mancata ottemperanza al disposto di cui all'art. 23, comma 7, provvede a dare comunicazione di avvio del procedimento a mezzo di raccomandata AR, e ad informare della sanzione che sarà applicata, assegnando quindici giorni per presentare memorie e/o documentazioni;

5.05 Decorsi i termini di cui al punto 5.02, il Dirigente Responsabile dell'Ufficio Tecnico, adotta ordinanza di irrogazione della sanzione prevista dall'art. 37, comma 5, pari a € 516 e le modalità di pagamento della stessa.

Art. 6 “ALTRE SANZIONI”

6.01 le altre sanzioni da applicare dagli organi di vigilanza (Comando Polizia Municipale e Ufficio Tecnico), sono:

FATTISPECIE Sanzione Pecuniaria

Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi e progettuali per l'attività di controllo	€ 25,00 € 150,00 € 50,00
Comunicazione inizio lavori inesatta, incompleta o mancante degli allegati obbligatori	€ 25,00 € 75,00 € 35,00
Mancata Comunicazione variazioni nominativi Direttore Lavori e/o Esecutore dei lavori	€ 25,00 € 100,00 € 80,00
Mancanza del cartello di cantiere	€ 30,00 € 200,00 € 100,00
Cartello di cantiere inesatto o incompleto	€ 30,00 € 100,00 € 50,00
Assenza o inadeguata segnalazione di cantiere	€ 30,00 € 100,00 € 50,00
Inosservanza obbligo di mantenimento di edifici e aree libere in conformità alle disposizioni sicurezza, igiene, decoro urbano e prescrizioni del titolo abilitativo (variazioni non essenziali)	€ 357,00 € 1.433,00 € 357,00

Art. 7 “Natura delle sanzioni pecuniarie”

7.01 Alle sanzioni amministrative pecuniarie che attengono alla disciplina urbanistico – edilizia in senso stretto, di cui agli articoli 23, comma 7, 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, come disciplinate dal presente disciplinare, 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;

7.02 Alle sanzioni amministrative pecuniarie di cui agli articoli 24, comma 3, e 25, comma 1, che non attengono alla disciplina urbanistico – edilizia in senso stretto (disciplinate dall'art. 4 del presente disciplinare) si applicano i principi generali in materia di sanzioni amministrative di cui alla L. 689 del 11.24.1981 (compresa la prescrizione quinquennale prevista all'art. 28).

Art. 8 “Riscossione coattiva”

8.01 Per tutte le sanzioni edilizie inerenti il DPR 380/01 , riscontrato il mancato pagamento nei termini definiti nel provvedimento , l'ufficio preposto trasmette gli atti al settore finanziario per la riscossione coattiva (art. 43 del DPR 380/01) attraverso il servizio esattoriale dell'Ente.