

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta del Responsabile del Servizio dell'Area 04 – Tecnica e Gestione del Territorio, Geom. Carlo Mellino;

RILEVATO:

- che la L.R. 6 giugno 2008 n. 16 (disciplina dell'attività edilizia), integrata dalla L.R. 17 giugno 2008 n. 17, indica all'art. 30 comma 4 le sanzioni amministrative pecuniarie per gli interventi di cui all'art. 23 eseguiti in assenza o in difformità dalla D.I.A. obbligatoria, di cui all'art. 21 eseguiti in mancanza della presentazione della comunicazione di avvio dell'attività o in caso di mancata corrispondenza delle opere a quanto comunicato, e che dette sanzioni corrispondono al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 euro;
- che la L.R. 6 giugno 2008 n. 16 (disciplina dell'attività edilizia), integrata dalla L.R. 17 giugno 2008 n. 17, indica all'art. 37 comma 9 la sanzione amministrativa pecuniaria prevista per la mancata presentazione della domanda del certificato di agibilità e della copia della richiesta di accatastamento dell'edificio o dell'unità immobiliare e che tale mancata presentazione comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 516,00 a euro 1.000,00;

CONSIDERATO che per entrambe le fattispecie di cui sopra quanto previsto dalla legge rappresenta già una disciplina di dettaglio cui non si ritiene opportuno apportare ulteriori precisazioni, fatti salvi comunque i poteri discrezionali di competenza dei Dirigenti sulla determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie;

RILEVATO:

- che la L.R. 6 giugno 2008 n. 16 (disciplina dell'attività edilizia), integrata dalla L.R. 17 giugno 2008 n. 17, indica all'art. 43 le sanzioni amministrative pecuniarie per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla D.I.A. obbligatoria e relativo accertamento di conformità;
- che in particolare il comma 4 di tale articolo di legge, stabilisce che: "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 ad euro 5.164,00 e non inferiore ad euro 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio";

CONSIDERATO:

- che, fatti salvi comunque i poteri discrezionali di competenza dei Dirigenti sulla determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie, risulta necessario stabilire criteri per poter procedere all'applicazione delle sanzioni di che trattasi al fine di evitare disparità di trattamento, garantire criteri di equità sostanziale, prevedendo l'adozione di una metodologia proporzionale che consenta di determinare l'entità della sanzione in rapporto all'aumento di valore dell'immobile derivante dall'esecuzione delle opere abusive;
- che tale metodologia e la necessaria articolazione delle fasce di riferimento sono state elaborate, anche in base all'analisi dell'entità delle sanzioni applicate per i periodi pregressi ed alle modalità applicative attualmente in uso, in modo da consentire una graduazione delle sanzioni

in rapporto all'entità delle determinazioni di stima elaborate dall'Agenzia del Territorio, fermo restando che nei casi in cui l'intervento edilizio abusivo non abbia determinato alcun aumento di valore dell'immobile la sanzione sarà comunque quella minima pari ad Euro 516,00;

RITENUTO pertanto di stabilire, fatti salvi comunque i poteri discrezionali di competenza dei Dirigenti sulla determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie e restando inteso che è comunque dovuto il contributo di costruzione nei casi in cui le opere realizzate abusivamente siano configurabili quali interventi edilizi soggetti a contributo di costruzione, che per le valutazioni dell'Agenzia del Territorio in cui sia stato determinato un aumento del valore l'importo della sanzione sarà ottenuto dalla sommatoria di tale importo ridotto di un terzo e dell'importo pari ad euro 516,00 fino ad un massimo di euro 5.164,00;

RILEVATO inoltre:

- che all'art. 46, comma 3, della L.R. 6 giugno 2008 n. 16 (disciplina dell'attività edilizia), integrata dalla L.R. 17 giugno 2008 n. 17 viene stabilito che nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia effettuati in assenza di permesso di costruire, o di DIA facoltativa ovvero in totale difformità da essi e relativi ad immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. N. 42/2004, congiuntamente all'ingiunzione alla restituzione in pristino, sia irrogata da parte dell'Amministrazione competente alla vigilanza del vincolo, una sanzione pecuniaria da 516,00 a 5.164,00 euro;
- che all'art. 46, comma 4, della L.R. 6 giugno 2008 n. 16 (disciplina dell'attività edilizia), integrata dalla L.R. 17 giugno 2008 n. 17 viene stabilito che nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia effettuati in assenza di permesso di costruire, o di DIA facoltativa ovvero in totale difformità da essi e relativi ad immobili anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A (ai sensi del Decreto Ministeriale n. 1444 del 02.04.1968), il Responsabile o il Responsabile dell'Ufficio richieda all'Amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria prevista al comma 3 dello stesso articolo 46 della L.R., fermo restando che qualora detto parere non venga reso entro 90 giorni dalla richiesta il Responsabile o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente;

CONSIDERATO che, fatti salvi comunque i poteri discrezionali di competenza dei Dirigenti sulla determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie, risulta necessario stabilire i criteri per poter procedere all'applicazione delle sanzioni accessorie previste ai citati commi 3 e 4 dell'art. 46 della richiamata L.R.;

RITENUTO allo scopo

- di stabilire che nella fattispecie di cui all'art. 46, comma 3, trattandosi di misura accessoria all'ordine di ripristino, l'entità della sanzione sarà determinata in rapporto alle seguenti diverse ipotesi:
 - * nei casi in cui l'intervento di restituzione in pristino sia eseguibile integralmente: da Euro 516,00 a Euro 2.582,00;
 - * nei casi in cui l'intervento di restituzione in pristino sia eseguibile solo parzialmente: da Euro 2.582,00 ad Euro 5.164,00;
 - * nei casi in cui l'intervento di restituzione in pristino non sia attuabile: Euro 5.164,00;

L'effettiva misura della sanzione, all'interno di tali fasce, viene determinata dal Responsabile del Procedimento, sentito il parere della Commissione Edilizia comunale.

- di stabilire che nella fattispecie di cui all'art. 46, comma 4, la Civica Amministrazione intende

comunque salvaguardare il patrimonio edilizio ricadente nelle zone omogenee A (ai sensi del Decreto Ministeriale n. 1444 del 02.04.1968) e che pertanto, in assenza di espressione del parere della Soprintendenza per i beni culturali e paesaggistici, si ordinerà la restituzione in pristino salvo il caso in cui, su motivato parere dell'Ufficio tecnico comunale, il ripristino non sia possibile prevedendo che in tale caso debba trovare applicazione la sanzione pecuniaria amministrativa indicata al comma 2 dello stesso art. 46, pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile determinato in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), ovvero, per gli edifici adibiti ad usi diversi da quello di abitazione, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio; Trattandosi di misura accessoria all'ordine di ripristino, si è previsto di determinare la sanzione in rapporto alle seguenti diverse ipotesi:

- a) Nei casi in cui l'intervento di restituzione in pristino sia eseguibile integralmente: da euro 516,00 a euro 2.582,00;
- b) Nei casi in cui l'intervento di restituzione in pristino sia eseguibile solo parzialmente: da euro 2.582,00 ad euro 5.164,00;

Nei casi in cui l'intervento di restituzione in pristino non sia attuabile, per ragioni tecniche oggettive e su motivato parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, trova applicazione la sanzione pecuniaria amministrativa indicata al comma 2 art. 46, pari al doppio di valore dell'immobile determinato in base ai criteri previsti dalla L. 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) ovvero, per gli edifici adibiti ad usi diversi da quello di abitazione, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio.

RILEVATO poi che l'art. 48 comma 3 L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i. prevede che ove le opere in difformità di cui alla licenza edilizia eseguite prima del 1° settembre 1967 od in corso di realizzazione a tale data, non rientranti nella definizione di opere interne di cui all'art. 22, comma 2 della L. R. 16/08, concretino variazioni in aumento della superficie della costruzione o della unità immobiliare fino alla soglia di 10 metri quadrati, la somma da corrispondere è pari a euro 5.164,00. Ove le variazioni in aumento siano di entità superiore e sino alla soglia di 20 metri quadrati la somma da corrispondere è pari a euro 10.328,00. Nel caso di variazioni di maggiore estensione la somma da corrispondere è preventivamente determinata dal Comune, su richiesta dell'interessato, tra un minimo di euro 15.492,00 ed un massimo di euro 46.476,00, tenendo conto delle caratteristiche dimensionali e funzionali della porzione interessata;

CONSIDERATO che si ritiene opportuno:

1. Per le opere eseguite in parziale difformità dai suddetti titoli, con superficie agibile maggiore di 20 m² e fino a 30 m², si applica la sanzione amministrativa pecuniaria pari ad euro 15.492,00 (e fatto comunque salvo che le violazioni riscontrate concretano diverse e più gravi ipotesi di abuso).
2. Per le opere di s.a. superiore alla soglia di 30 m² ed inferiore alla soglia di 100 m², si applica la sanzione amministrativa risultante dal prodotto della s.a. della porzione realizzata in difformità per la tariffa di euro 464,76/m², moltiplicata per le seguenti percentuali, in base alle funzioni:

residenziale	= 85 %
turismo	= 70 %
commerciale/ direzionale	= 90 %
industriale	= 20 %
park – depositi	= 35 %
servizi	= 50 %

con un importo minimo di euro 20.656,00.

3. Si applica in ogni caso la sanzione massima di euro 46.476,00 per le opere in parziale difformità dai suddetti titoli, con s.a. maggiore a 100 m².

RILEVATO poi che l'art. 49 c. 3 L.R. 6/6/2008, n. 16 dispone che il rilascio del permesso in sanatoria, in caso di opere soggette a permesso di costruire o a DIA facoltativa è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di interventi gratuiti a norma di legge, in misura pari a quella prevista in applicazione della l. r. 25/1995 e successive modifiche e integrazioni. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità ovvero con variazioni essenziali, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal titolo edilizio;

CONSIDERATO che in caso di esecuzione di opere in parziale difformità dal titolo autorizzativo, per le quali non è possibile applicare il parametro dimensionale cui fare riferimento per l'applicazione del contributo di costruzione, come definito dall'art. 10 della L.R. 7/4/1995, n. 25 (a titolo esemplificativo e non esaustivo: finestre, abbaini, comignoli, canne fumarie, etc.), la determinazione della sanzione verrà effettuata sulla base dell'eventuale aumento di valore stabilito dall'Agenzia del Territorio. Nel caso in cui non venga ravvisato alcun aumento di valore, si applicherà la sanzione minima di euro 516,00;

RILEVATO ancora:

- che l'art. 167 del D. Lgs. N. 42/2004 prevede che gli interventi di modificazione del territorio in ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico comportano la demolizione delle opere realizzate in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica ed il ripristino dello stato dei luoghi;
- che sempre all'art. 167, commi 4 e 5, si prevede peraltro che sia consentita l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria, a seguito di apposito procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica delle opere da parte dell'autorità amministrativa competente, esclusivamente nei casi:
 - * di interventi realizzati in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
 - * di impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
 - * di lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001;
- che, come stabilito al comma 5 dell'art. 167, tale sanzione amministrativa pecuniaria deve venire quantificata in una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione, somma da determinarsi mediante perizia di stima;

CONSIDERATO:

- che risulta necessario stabilire criteri oggettivi e metodologia operativa per poter procedere all'applicazione delle sanzioni pecuniarie di che trattasi;
- che al citato art. 167 del D.Lgs. N. 42/2004 non viene prevista una particolare modalità operativa di determinazione della sanzione pecuniaria di che trattasi e che pertanto rientra nella discrezionalità del Comune stabilire la metodologia per tale determinazione, nel rispetto dei principi di imparzialità e di proporzionalità;

RITENUTO di stabilire che ai fini della determinazione di tale sanzione pecuniaria sia prodotta, una volta ottenuto l'accertamento favorevole di compatibilità paesaggistica da parte della Soprintendenza, apposita perizia di stima redatta dall'Ufficio, nella quale siano quantificati sia il

danno ambientale arrecato, sia il profitto conseguito, assumendo quale “danno arrecato” l’importo che risulta dalla perizia dei lavori da eseguire e per “profitto conseguito” quello valutato in base alla differenza fra il valore venale del bene, calcolato con riferimento all’O.M.I. dell’ultimo semestre precedente e le spese sostenute per la realizzazione dell’opera verificate attraverso il computo metrico estimativo redatto dall’Ufficio sulla base del prezzario edito dall’Unione delle Camere di Commercio della Liguria.

VISTO il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO lo Statuto Comunale ;

ASSUNTI i pareri espressi dal Responsabile del Servizio interessato per quanto riguarda la regolarità tecnica e di regolarità contabile del Servizio Finanziario ai sensi dell’art. 49, I° comma del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Con voti unanimi favorevoli, espressi per alzata di mano dai tredici Consiglieri presenti;

DELIBERA

per i motivi esposti in premessa:

1. di stabilire che per entrambe le fattispecie di cui agli artt. 30 comma 4 e 37 comma 9 L.R. 6/6/2008 n. 16 quanto previsto dalla legge rappresenta già una disciplina di dettaglio, pertanto non si ritiene opportuno apportare ulteriori precisazioni, fatti salvi comunque i poteri discrezionali di competenza dei Dirigenti sulla determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie;
2. di stabilire che per la fattispecie di cui all’art. 43 comma 4 L.R. 6/6/2008 n. 16, fatti salvi comunque i poteri discrezionali di competenza dei Dirigenti sulla determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie, fermo restando che nei casi in cui l’intervento edilizio abusivo non abbia determinato alcun aumento di valore dell’immobile la sanzione sarà comunque quella minima pari ad Euro 516,00, restando inteso che è comunque dovuto il contributo di costruzione nei casi in cui le opere realizzate abusivamente siano configurabili quali interventi edilizi soggetti a contributo di costruzione, che per le valutazioni dell’Agenzia del Territorio in cui sia stato determinato un aumento del valore, la sanzione sarà data dalla sommatoria di tale importo ridotto di un terzo e dell’importo pari ad euro 516,00, fino ad un massimo di euro 5.164,00;
3. di stabilire che per la fattispecie di cui all’art. 46, comma 3, L.R. 6 giugno 2008 n. 16, trattandosi di misura accessoria all’ordine di ripristino, l’entità della sanzione sarà determinata in rapporto alle seguenti diverse ipotesi:
 - * nei casi in cui l’intervento di restituzione in pristino sia eseguibile integralmente: da Euro 516,00 a Euro 2.582,00;
 - * nei casi in cui l’intervento di restituzione in pristino sia eseguibile solo parzialmente: da Euro 2.582,00 ad Euro 5.164,00;
 - * nei casi in cui l’intervento di restituzione in pristino non sia attuabile: Euro 5.164,00;

L’effettiva misura della sanzione, all’interno di tali fasce, viene determinata dal Responsabile del Procedimento, sentito il parere della Commissione Edilizia comunale.

4. di stabilire che per la fattispecie di cui all’art. 46, comma 4, L.R. 6 giugno 2008 n. 16, trattandosi di misura accessoria all’ordine di ripristino, si è previsto di determinare la sanzione in rapporto alle seguenti diverse ipotesi:

- a) Nei casi in cui l'intervento di restituzione in pristino sia eseguibile integralmente: da euro 516,00 a euro 2.582,00;
- b) Nei casi in cui l'intervento di restituzione in pristino sia eseguibile solo parzialmente: da euro 2.582,00 ad euro 5.164,00;

Nei casi in cui l'intervento di restituzione in pristino non sia attuabile, per ragioni tecniche oggettive e su motivato parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, trova applicazione la sanzione pecuniaria amministrativa indicata al comma 2 art. 46, pari al doppio di valore dell'immobile determinato in base ai criteri previsti dalla L. 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) ovvero, per gli edifici adibiti ad usi diversi da quello di abitazione, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio.

- 5. di stabilire che per la fattispecie di cui all'art. 48, comma 3, L.R. 6/6/2008, n. 16, per le opere eseguite in parziale difformità dai titoli edilizi rilasciati prima del 1 settembre 1967, con superficie agibile maggiore di 20 m² e fino a 30 m², si applica la sanzione amministrativa pecuniaria pari ad euro 15.492,00 (e fatto comunque salvo che le violazioni riscontrate concretino diverse e più gravi ipotesi di abuso). Per le opere di s.a. superiore alla soglia di 30 m² ed inferiore alla soglia di 100 m², si applica la sanzione amministrativa risultante dal prodotto della s.a. della porzione realizzata in difformità per la tariffa di euro 464,76/m², moltiplicata per le seguenti percentuali, in base alle funzioni:

residenziale	= 85 %
turismo	= 70 %
commerciale/ direzionale	= 90 %
industriale	= 20 %
park – depositi	= 35 %
servizi	= 50 %

con un importo minimo di euro 20.656,00.

Si applica in ogni caso la sanzione massima di euro 46.476,00 per le opere in parziale difformità dai suddetti titoli, con s.a. maggiore a 100 m²;

- 6. di stabilire che per la fattispecie di cui all'art. 49 comma 3 L.R. 6/6/2008, n. 16 in caso di esecuzione di opere in parziale difformità dal titolo autorizzativo, per le quali non è possibile applicare il parametro dimensionale cui fare riferimento per l'applicazione del contributo di costruzione, come definito dall'art. 10 della L.R. 7/4/1995, n. 25 (a titolo esemplificativo e non esaustivo: finestre, abbaini, comignoli, canne fumarie, etc.), la determinazione della sanzione verrà effettuata sulla base dell'eventuale aumento di valore stabilito dall'Agenzia del Territorio. Nel caso in cui non venga ravvisato alcun aumento di valore, si applicherà la sanzione minima di euro 516,00;
- 7. di stabilire che per la fattispecie di cui all'art. 167 comma 1, D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 ai fini della determinazione della sanzione pecuniaria sia redatta dall'Ufficio, una volta ottenuto l'accertamento favorevole di compatibilità paesaggistica da parte della Soprintendenza, apposita perizia di stima, nella quale siano quantificati sia il danno ambientale arrecato, sia il profitto conseguito, assumendo quale "danno arrecato" l'importo che risulta dalla perizia dei lavori da eseguire e per "profitto conseguito" quello valutato in base alla differenza fra il valore venale del bene, calcolato con riferimento all'O.M.I. dell'ultimo semestre precedente e le spese sostenute per la realizzazione dell'opera, verificate attraverso il computo metrico estimativo redatto dall'Ufficio sulla base del prezzario edito dall'Unione delle Camere di Commercio della Liguria.

In ogni caso la sanzione minima è rapportata alla tipologia del titolo occorrente per la realizzazione delle opere, ed è la seguente:

permesso di costruire	euro 2.064,00
denuncia di inizio attività	euro 1.032,00

8. di autorizzare il Responsabile del Settore Edilizia Privata ad adottare la disciplina applicativa delle disposizioni contenute nel presente provvedimento ritenuta necessaria.