COMUNE DI GAMBOLO'

Provincia di Pavia

Data stampa 29-06-2018

COPIA
Codice Comune: 11205

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 101 DEL 27-06-2018

Oggetto: CRITERI E MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PER ABUSI EDILIZI AI SENSI DELL'ART. 37 DEL TITOLO IV DEL D.P.R 380/2001 "TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA"

L'anno duemiladiciotto addì ventisette del mese di giugno alle ore 12:30 presso questa Sede Comunale, convocati, i Signori Assessori Comunali si sono riuniti per deliberare sulla proposta di deliberazione.

Assume la presidenza il SINDACO DOTT. ANTONIO COSTANTINO
Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE Dott.ssa Angela Maria Natale

COGNOME E NOME	QUALIFICA	PRESENTE/ASSENTE
ANTONIO COSTANTINO	SINDACO	Presente
ANTONELLO GALIANI	VICE SINDACO	Presente
ANNA MARIA LUISA PRECERUTI	ASSESSORE	Presente
HELENA BOLOGNA	ASSESSORE	Assente
MARCO LEZZI	ASSESSORE	Assente

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita la Giunta Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto

Delibera N. 101 del Registro Deliberazioni della Giunta Comunale

LA GIUNTA COMUNALE

- VISTA l'unita relazione-proposta di cui all'oggetto corredata dei pareri di cui all'art. 49 comma 1 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs 267/2000, N. 267;
- RITENUTO di approvarla;

Con voti unanimi resi nei modi e termini di legge;

DELIBERA

1. Di approvare la proposta di cui in premessa, senza modificazioni, che, unitamente ai pareri di cui all'art. 49 comma 1 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs 267/2000, costituisce la presente deliberazione;

Valutata inoltre l'urgenza di darne immediata esecuzione

DICHIARA IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

il presente atto ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del D.Lgs. 267/2000 (TUEL) con voti unanimi favorevoli resi nelle forme legali.

Comune di Gambolò

Provincia di Pavia

SERVIZIO: SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

PROPOSTA DI DELIBERA PER LA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: CRITERI E MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PER ABUSI EDILIZI AI SENSI DELL'ART. 37 DEL TITOLO IV DEL D.P.R 380/2001 "TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA"

Premesso:

- che gli interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dal Permesso di Costruire o dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività, sono subordinati ai sensi della normativa vigente, per alcune fattispecie di opere, al pagamento a titolo sanzione di una somma stabilità dallo Sportello Unico per l'Edilizia in relazione all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive;

- che in particolare la disciplina nazionale di cui al D.P.R. 380/01 e s.m.i., prevede all'art. 37:

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

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.

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.

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 euro di cui al comma 2.

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.

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.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

Considerata la necessità di stabilire dei criteri per la determinazioni di tali sanzioni :

Vista l'allegata relazione del Servizio edilizia Privata

Visto il DPR 380/2001 e s.m.i. ;

Vista la L.R. 12/2005 e s.m.i.,;

Visto il TUEL approvato con D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i. ;

SI PROPONE

1.Di approvare i criteri e le modalità **PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PER ABUSI EDILIZI ai sensi del art. 37** del D.P.R 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" ;

2 - di dichiarare l'atto conseguenziale alla presente proposta, immediatamente eseguibile .-

3 - di pubblicare il presente provvedimento sul sito web del Comune.

Gambolò, lì 27-06-2018

L'ASSESSORE PROPONENTE
F.to COSTANTINO ANTONIO

Comune di Gambolò
Provincia di Pavia
Piazza Cavour, 3 – 27025 Gambolò PV
Tel. 0381- 937211– Fax 0381 -939502
C.F. 85001890186 - P.IVA 00468460183

ORARI SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA (dal 01/11/2016): LUN – MAR – GIO – VEN dalle ore 9,00 alle ore 12,30
LUNEDI' POMERIGGIO dalle ore 15,30 alle ore 17,00 **MERCOLEDI' CHIUSO AL PUBBLICO**
www.comune.gambolo.pv.it - PEC: comune.gambolo@pec.regione.lombardia.it

CRITERI E MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PER ABUSI EDILIZI AI SENSI DELL'ART. 37 DEL TITOLO IV DEL D.P.R 380/2001 "TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA"

SCOPO DEI CRITERI

I presenti criteri hanno lo scopo di stabilire regole oggettive ed univoche per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste dall'art.37 di cui al DPR 380/2001 e s.m.i. Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia - Titolo IV "Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, responsabilità e sanzioni".

L'art. 37 del DPR 380/2001 e s.m.i. cita :

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

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.

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.

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 euro di cui al comma 2.

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.

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.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

Comune di Gambolò
Provincia di Pavia
Piazza Cavour, 3 – 27025 Gambolò PV
Tel. 0381- 937211– Fax 0381 -939502
C.F. 85001890186 - P.IVA 00468460183

ORARI SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA (dal 01/11/2016): LUN – MAR – GIO – VEN dalle ore 9,00 alle ore 12,30
LUNEDI' POMERIGGIO dalle ore 15,30 alle ore 17,00 **MERCOLEDI' CHIUSO AL PUBBLICO**
www.comune.gambolo.pv.it - PEC: comune.gambolo@pec.regione.lombardia.it

SANZIONI ART. 37 comma 4 .

Il comma 4 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede 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 a € 5.164,00 e non inferiore a € 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del territorio .
Prendendo come riferimento i valori del mercato immobiliare Gambolo' – Zona centro – desunti dall'Osservatorio Immobiliare si ottiene :

	Valore mercato min /max al mq. NORMALE		Valore mercato min /max al mq. OTTIMO	
Residenziale	910	1100	1200	1400
Commerciale	1150	1350	1550	1800
Terziario	1050	1250	//////////	//////////
Produttivo	//////////	//////////	//////////	//////////

Considerato pertanto un incremento di valore medio pari a €. 300/mq. circa , per trasformare un immobile residenziale da uno " Stato normale" a uno "Stato Ottimo" con interventi assoggettabili a Segnalazione certificata di inizio Attività ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i ;

Considerato che la superficie minima netta di un'unità residenziale , come stabilito dall'art.3.4.4 del Regolamento di Igiene della Regione Lombardia (DGR n. 4/45266 del 25/07/1999) è pari a mq. 25, 00; e che la superficie netta massima per la determinazione della classe massima dell'edificio , stabilita dalla Legge n. 10/1977, è pari a mq. 160,00,

Determinato l'aumento di valore per l'applicazione delle sanzioni minime e massime nel seguente modo :

Aumento di valore minimo : €. 300 x mq. 25 = €. 7.500,00
Aumento di valore massimo : €. 300x mq. 160= €. 48.000,00

si stabilisce quanto segue :

Aumento valore immobile	Sanzioni ai sensi dell'art. 37.4 del DPR 380/2001 e s.m.i.
Minore o uguale a €. 7.500,00	€. 516,00
Maggiore o uguale a €. 48.000, 00	€. 5164,00
Valori maggiori di €. 7.500, 00 e minori di €. 48.000,00	Criterio proporzionale

Tale criterio viene applicato anche per le unità produttive , terziarie , commerciali .-

Comune di Gambolò
Provincia di Pavia
Piazza Cavour, 3 – 27025 Gambolò PV
Tel. 0381- 937211– Fax 0381 -939502
C.F. 85001890186 - P.IVA 00468460183

ORARI SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA (dal 01/11/2016): LUN – MAR – GIO – VEN dalle ore 9,00 alle ore 12,30
LUNEDI' POMERIGGIO dalle ore 15,30 alle ore 17,00 **MERCOLEDI' CHIUSO AL PUBBLICO**
www.comune.gambolo.pv.it - PEC: comune.gambolo@pec.regione.lombardia.it

SANZIONE PER ARTICOLO 37 COMMA 1

Il comma 1 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che la realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza o in difformità dalla SCIA comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobille . e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

L' AUMENTO DEL VALORE VENALE viene determinato come differenza tra il Valore venale dell'immobile dopo l'intervento e valore venale dell'immobile prima dell'intervento , facendo riferimento ai valori al mq. dell'Osservatorio del mercato immobiliare .
La sanzione minima comunque è sempre pari a €. 516,00

SANZIONE AI SENSI DELL'ART.37 COMMA 2

Il comma 2 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che quando le opere realizzate in assenza di 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 € 516,00 a € 10.329,00.

Aumento valore immobile	Sanzioni ai sensi dell'art. 37.2 del DPR 380/2001 e s.m.i.
Minore o uguale a €. 7.500,00	€. 516,00
Maggiore o uguale a €. 48.000, 00	**€.10.390,00**
Valori maggiori di €. 7.500, 00 e minori di €. 48.000,00	Criterio proporzionale

SANZIONE PER ARTICOLO 37 COMMA 3

Il comma 3 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che 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 € 516,00 a € 10.329,00 di cui al comma 2.
Per abusi edilizi riconducibili al comma 3 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001, qualora la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio non esprima il parere di competenza nei termini previsti per legge, il Responsabile del Procedimento ordina la restituzione in pristino o irroga la sanzione pecuniaria analoga a quella stabilita ai sensi dell'art. 37 comma 2 .

ALTRI CASI

Al di fuori dei casi sopra indicati, laddove non sia possibile ricondurre l'abuso all'interno dei parametri specificati o comunque in base a motivata diposizione del Dirigente o del Responsabile del Procedimento ai fini di un equa applicazione della sanzione, si assume di far riferimento alla seguente modalità di calcolo differenziate in base alla tipologie delle opere

Comune di Gambolò
Provincia di Pavia
Piazza Cavour, 3 – 27025 Gambolò PV
Tel. 0381- 937211– Fax 0381 -939502
C.F. 85001890186 - P.IVA 00468460183

ORARI SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA (dal 01/11/2016): LUN – MAR – GIO – VEN dalle ore 9,00 alle ore 12,30
LUNEDI' POMERIGGIO dalle ore 15,30 alle ore 17,00 **MERCOLEDI' CHIUSO AL PUBBLICO**
www.comune.gambolo.pv.it - PEC: comune.gambolo@pec.regione.lombardia.it

eseguite abusivamente:
☐☐Per opere di tipo strutturale esterne (sostituzione o rifacimento di travi, pilastri e strutture portanti di qualunque genere ecc.) € 1.000
☐☐Per opere esterne (tinteggiatura delle facciate, sostituzione della copertura, sostituzione o modifica dei materiali di finitura esistenti ecc.) € 1.500

PARERE ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE **OGGETTO:**

CRITERI E MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PER ABUSI EDILIZI AI SENSI DELL'ART. 37 DEL TITOLO IV DEL D.P.R 380/2001 "TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA"

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 del T.U.E.L. approvato con Dlgs 267/2000, si esprime parere Favorevole in ordine alla Regolarit tecnica della proposta di deliberazione della GIUNTA COMUNALE.

Il Responsabile di Servizio
F.to Angela Maria Natale

PARERE ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE **OGGETTO:**
CRITERI E MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PER ABUSI EDILIZI AI SENSI DELL'ART. 37 DEL TITOLO IV DEL D.P.R 380/2001 "TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA"

Si attesta che la presente proposta è stata esaminata dal Responsabile del Servizio Finanziario.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
F.to RAG. Gabriella Moschino

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
***F.TO* DOTT. ANTONIO COSTANTINO**

IL SEGRETARIO COMUNALE
***F.TO* Dott.ssa Angela Maria Natale**

==========

DICHIARAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si dichiara che copia della Deliberazione sopraestesa, è pubblicata all'Albo Pretorio dal 02 LUG 2018 ove rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Addì, 02 LUG 2018

IL SEGRETARIO COMUNALE
***F.TO* Dott.ssa Angela Maria Natale**

==========

Nello stesso giorno in cui è stato affisso all'Albo Pretorio, il presente verbale viene comunicato ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'Art.125 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, N.267.

==========

Copia conforme all'originale.

Addì,
02 LUG 2018

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Angela Maria Natale

==========

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

A sensi dell'art. 124 T.U.E.L. D.Lgs 267/2000 si certifica che la su estesa deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio Comunale in data 02 LUG 2018 che diverrà esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3, D.Lgs 267/2000, dopo il decimo giorno dalla pubblicazione.

IL SEGRETARIO COMUNALE
***F.to* Dott.ssa Angela Maria Natale**