



COMUNE DI NORBELLO

Comune de Norghiddo

PROVINCIA DI ORISTANO

Provintzia de Aristanis

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Originale

N° 96 07/11/2012

Oggetto: Determinazione tariffe per il rilascio di titoli edilizi in sanatoria ed ai sensi degli artt. 16, 34, 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 - Integrazioni Del. G.C. n. 18, del 20/2/2008. -

L'anno *Duemiladodici*, addì *Sette*, del mese di *Novembre*, alle ore **11.00**, in Norbello e nella sala delle adunanze della Casa Comunale, si è riunita la **GIUNTA COMUNALE**, presieduta dal **Dott. Antonio Pinna**, nella sua qualità di Sindaco e con l'intervento dei Sigg. Assessori:

N°	Cognome	Nome	Presente	Assente
1	Medde	Antonio	X	
2	Mele	Angelo	X	
3	Mele	Dott.ssa Assunta	X	
4	Scarpa	Geom. Fabio	X	
Totale presenti e assenti			4	0

Constatata la legalità dell'adunanza, per il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento in oggetto.

Assiste alla seduta il Segretario Comunale, Dott. Giuseppe Mura, il quale provvede alla redazione del presente verbale, ai sensi dell'art. 97, 4° comma, lett. a), del D. Lgs. 18.8.2000, n° 267. -

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con Del. C.C. n° 1, del 26.1.1998, veniva approvato definitivamente il Piano Urbanistico Comunale, il quale, con i suoi allegati, le norme di attuazione ed il regolamento edilizio, disciplinavano i criteri per il rilascio della concessione edilizia;
- il rilascio della predetta concessione comporta la corresponsione di un contributo, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, nonché il costo di costruzione, secondo le modalità, stabilite dall'art. 16, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 *"Testo unico in materia edilizia"*;
- l'art. 16, comma 9, del citato D.P.R., che ha sostituito l'art. 6, della L. n. 10/77, i cui primi 4 commi erano stati sostituiti dall'art. 7, comma 2, della L. n. 537/93, relativamente al costo di costruzione, dispone quanto segue, *"il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della Legge 05/08/1978, n. 457"*;
- l'art. 7, della L. 24.12.1993, n. 537, prevede, tra l'altro, nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali del costo di costruzione, di cui all'art. 6, della L. 28.1.1977, n. 10, un adeguamento annuale ed autonomo da parte dei Comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione, accertata dall'ISTAT;
- l'art. 16, comma 10, dispone che: *"nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 9"*;

Preso atto che la Regione Sardegna, con Determinazione n. 60, del 2.2.2006, adottata dal Direttore Generale dell'Assessorato Regionale dei Lavori Pubblici, ha approvato i massimali di costo per l'edilizia sovvenzionata ed agevolata - convenzionata, aggiornati alle variazioni dell'indice ISTAT, registrate fino al mese di giugno 2005;

Considerato che il costo di costruzione vigente, pari ad € 129,11 (€ 250.000), applicato attualmente in questo Ente, risale alla misura definita dal Decreto del Ministero dei LL.PP. del 20.06.1990 e che, da tale data, detto valore non ha subito nessun adeguamento, contrariamente a quanto previsto dalla normativa summenzionata;

Ritenuto opportuno adeguare, in modo autonomo, il costo unitario di costruzione, già fissato in € 129,11, provvedendo all'adeguamento del medesimo;

Considerato che la situazione attuale del centro storico è caratterizzata da un'alta percentuale di immobili disabitati, anche in stato di degrado, con un mercato immobiliare sostanzialmente bloccato da anni e con una quasi totale assenza di iniziative imprenditoriali;

Preso atto che la riqualificazione e rivitalizzazione del centro storico assume una valenza particolare nel programma dell'amministrazione comunale, dal punto di vista sociale, urbanistico ed economico;

Atteso che si ritiene indispensabile incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente del centro storico, secondo quanto previsto dalla L. 23.12.1998, n° 448, art. 61, 2° comma e ss.mm.ii., in materia di interventi di ristrutturazione edilizia e, che pertanto, si ritiene di non modificare il costo unitario di costruzione, precedentemente fissato in € 129,11;

Richiamato il D.P.R. n° 380/2001 e, in particolare, l'art. 16:

- comma 4), che prevede *"...l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce..."*;

- comma 10), che prevede “nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all’articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 9”;

Richiamata la precedente Del. G.C. n° 18, del 20/02/2008, recante: “Determinazione contributo per il rilascio concessioni edilizie, rivalutazione costo di costruzione (D.P.R. n° 380/2001)”;

Considerato che, ai sensi degli artt. 24 e 25, rispettivamente, commi 3 e 1, artt. 36 e 37 e in applicazione dell’art. 23, comma 7, del D.P.R. 06/06/2001, n° 380, si rende necessario provvedere all’individuazione delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi;

Considerato che, dal combinato disposto, di cui ai commi 4 e 10, dell’art. 16, D.P.R. n° 380/2001, si desume che la determinazione del costo di costruzione rientri nelle competenze della Giunta Comunale, ai sensi dell’art. 42, lett. f), del D. Lgs. 18/8/2000, n° 267;

Acquisito il parere favorevole del Responsabile del Settore, ai sensi dell’art. 49, 1° comma, del D. Lgs. 18.8.2000, n° 267, modificato dall’art. 3, 1° comma, del D. L. 10.10.2012, n° 174, come riportato in calce alla presente;

Con votazione palese espressa nei modi di legge e con voti unanimi,

D E L I B E R A

Di approvare i criteri appresso riportati, secondo quanto previsto dagli artt. 23 comma 7, 24 e 25 rispettivamente, commi 3 e 1 e artt. 36 e 37, dal D.P.R. 06/06/2001 n° 380:

1) “Art. 36: Accertamento di conformità”

1.1) 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;

1.2) 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;

1.3) 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 alla soglia minima di € 516,00;

1.4) 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;

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

2.1) “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;

2.2) 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;

2.3) 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 € 516,00;

2.4) 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;

3) "Art. 37: Interventi eseguiti in assenza o in difformità alla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità"

3.1 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 dell'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 Responsabile del Settore Tecnico o il Responsabile Settore Polizia Municipale, 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 Oristano.

Il Responsabile del Settore Tecnico o il Responsabile Settore Polizia Municipale, con propria provvedimento, ingiunge il pagamento della sanzione, come sopra determinata ed 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.

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;

3.2) "Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento, che all'atto 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.

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 che all'atto della presentazione 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 %</i>	<i>Sanzione in €</i>
0-20%	0	516,00
20,1%-55 %	250	1.806,00
55,1%-85 %	600	3.612,00
85,1%-100%	Sanzione massima prevista dal D.P.R. n. 380/2001	5.164,00

- Il Responsabile del Settore Tecnico o il Responsabile Settore Polizia Municipale determina 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) ed ingiunge, con proprio provvedimento, al proprietario o al responsabile dell'abuso il pagamento della stessa entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla notifica;

3.3) "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'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 € 516,00 a 10.329,00;

Modalità di applicazione della sanzione:

Il Responsabile del Settore Tecnico o il Responsabile Settore Polizia Municipale, accertata l'esecuzione di interventi abusivi su immobili vincolati, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni:

- con proprio provvedimento, può ordinare la restituzione in pristino, a cura e spese del responsabile dell'abuso;

- comunica l'abuso al competente assessorato regionale che provvederà ad irrogare la sanzione pecuniaria secondo normativa;

3.4) "Qualora gli interventi, di cui al comma 2, sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A, dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, il Responsabile del Settore o il Responsabile del procedimento trasmette gli atti alla Regione, alla Provincia ed al Ministero per i beni e le attività culturali per i propri provvedimenti, compresa l'eventuale irrogazione della sanzione pecuniaria.

4) "Art. 24, comma 3[^], e 25, comma 1[^] - Certificato di Agibilità"

Modalità di applicazione della sanzione:

4.1) 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, da parte del soggetto che ne è tenuto, entro 15 (quindici) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria da € 77,00 a 464,00;

4.2) la suddetta sanzione si applica nella misura di seguito indicata:

a) € 77,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata entro 120 (centoventi) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;

b) € 154,00 nel caso in cui la domanda di agibilità sia presentata dal 121° al 365° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;

c) € 464,00 oltre il 365° giorno dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento;

4.3) ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa, di cui al punto 4.2, 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;

4.4) 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;

- nell'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.

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

5.1) 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. n° 380/2001 nella misura prevista dall’art. 37, comma 5, pari a € 516,00.

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:

5.4) 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 A.R. e ad informare della sanzione che sarà applicata, assegnando quindici giorni per presentare memorie e/o documentazioni;

5.5) Decorsi i termini, di cui al punto 5.4, il Responsabile del Settore Tecnico o il Responsabile Settore Polizia Municipale, nei limiti delle competenze attribuite, adotta apposito provvedimento di irrogazione della sanzione, prevista dall’art. 37, comma 5, pari a € 516,00 e le modalità di pagamento della stessa.

6) “Altre sanzioni”

6.1 le altre sanzioni da applicare dagli organi di vigilanza (Responsabile del Settore Tecnico o Responsabile Settore Polizia Municipale) sono le seguenti:

FATTISPECIE	Sanzione Pecuniaria		
	Minima	Massima	Ridotta
Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi e progettuali per l’attività di controllo	€ 25,00	€ 50,00	€ 50,00
Comunicazione inizio lavori inesatta, incompleta o mancante degli allegati obbligatori	€ 25,00	€ 75,00	€ 35,00
Mancata Comunicazione variazioni D.L. e/o Esecutore dei lavori nominativi	€ 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

7) “Natura delle sanzioni pecuniarie”

7.1) Alle sanzioni amministrative pecuniarie che attengono alla disciplina urbanistico - edilizia in senso stretto, di cui agli artt. 23, comma 7, 36 e 37, del D.P.R. n° 380/2001, come disciplinate dal presente Regolamento, stante la costante giurisprudenza (Consiglio di Stato n. 278/1983, etc), non si applica la prescrizione quinquennale, di cui all’art. 28, della L. 11.24.1981, n° 689;

7.02 Alle sanzioni amministrative pecuniarie, di cui agli artt. 24, comma 3 e 25, comma 1, che non attengono alla disciplina urbanistico - edilizia in senso stretto (disciplinate dal precedente punto 4), si applicano i principi generali in materia di sanzioni amministrative, di cui alla citata L. n° 689/81 (compresa la prescrizione quinquennale prevista all’art. 28);

Di stabilire che gli oneri concessori, stabiliti con il presente atto deliberativo, verranno applicati alle pratiche edilizie presentate successivamente alla data odierna. -

Di dichiarare, con separata votazione resa all'unanimità, il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.-

Letto, approvato e sottoscritto. -

Il Sindaco
Dott. Antonio Pinna

Il Segretario Comunale
Dott. Giuseppe Mura

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49, 1° COMMA, D. LGS. 18.8.2000, N° 267 E SS.MM.II..

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

ATTESTA LA REGOLARITA' TECNICA DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE IN OGGETTO

*Il Responsabile del settore
Ing. Alessandro Fadda*

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi, a partire dalla data odierna e che la medesima viene trasmessa, contestualmente, ai Capigruppo Consiliari, con nota prot. n° _____ . -

Norbello, lì 12/11/2012

*Il Segretario Comunale
Dr. Giuseppe Mura*

- La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267, in quanto:

- Dichiarata immediatamente esecutiva (art. 134, comma 4°). -
- Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3°). -

Norbello lì 12/11/2012

*Il Segretario Comunale
Dr. Giuseppe Mura*