Comune di Camaiore

SETTORE: Settore 4

UNITA' OPERATIVA: EDILIZIA PRIVATA

Determinazione N. 1450 del 11/12/2012 pubblicata dal _____ al _____

OGGETTO: REGIME REPRESSIVO DEGLI ABUSI EDILIZI E APPLICABILITÀ SANZIONI

IL DIRIGENTE

Premesso

- che l'Amministrazione Comunale è titolare del potere di vigilanza sull'attività urbanistica-edilizia per assicurarne, sul territorio comunale, la rispondenza alle norme di legge e di regolamento nonché agli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi;
- che è altresì titolare del relativo potere sanzionatorio come legislativamente disciplinato dalle leggi nazionali e regionali in materia;
- che tale potere, al pari degli altri poteri amministrativi, deve esercitarsi per il perseguimento dell'interesse pubblico e nel rispetto dei principi di efficienza ed efficacia della conseguente azione amministrativa;
- che presupposto per l'esercizio del predetto potere è la valutazione della conformità dell'attività edilizia ai titoli edilizi richiesti dalle norme in funzione degli interventi realizzati, norme oggi rinvenibili nel Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001 e nella Legge Regione Toscana n. 1/2005;
- che questo Settore riceve numerose domande di applicazione delle sanzioni ai sensi della L.R. n. 1/2005, per interventi ed opere realizzate su fabbricati in assenza, in parziale o totale difformità, o in variazione essenziale dal titolo edilizio;

Rilevato

- che le disposizioni legislative sanzionatorie degli illeciti edilizi si sono succedute nel tempo, a decorrere dal 1942, con connotati di sempre maggior rigore e afflittività, che possono così riassumersi:

♣ la **legge n. 1150/1942 (in vigore dal 31/10/1942) - art. 32** ha previsto come primo sistema repressivo degli abusi edilizi, l'ordine di demolizione qualificato non come atto dovuto ma discrezionale da parte del Sindaco, il quale aveva la possibilità di ordinare la demolizione di opere iniziate senza licenza o proseguite dopo l'ordine di sospendere i lavori.

→ art. 31 ha introdotto per la prima volta, a livello nazionale, l'obbligo generalizzato di richiedere la licenza edilizia per eseguire unicamente nuove costruzioni edilizie, ampliamento di quelle esistenti, modifiche strutturali o estetiche, obbligo limitato ai centri abitati, nei Comuni dotati di PRG e nelle zone di espansione;

♣ **l'art. 13 della legge n. 765/1967,** ha modificato l'art. 41 della legge n. 1150/1942 introducendo, una sanzione pecuniaria corrispondente al valore venale dell'abuso edilizio, nel caso in cui vi sia impossibilità di procedere alla restituzione in pristino o alla demolizione delle opere eseguite senza licenza di costruzione o in contrasto con questa.

→ per le costruzioni iniziate dopo il 1° settembre 1967, l'obbligo della licenza edilizia è stato esteso a tutto il territorio comunale per le nuove costruzioni, ampliamenti ed anche modifiche o demolizioni di immobili esistenti.

♣ **l'art. 15 della legge n. 10 del 29.01.1977** ha modificato l'art. 32 della legge n. 1150/1942 ed introdotto un terzo tipo di sanzione: acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle opere abusive e dell'area di sedime in caso di inottemperanza all'ordinanza di demolizione.

→ Il potere sanzionatorio del Sindaco non è più espressione di una scelta discrezionale, ma costituisce atto dovuto:

- art. 32 della legge n. 1150/1942 "il Sindaco **«può»** ordinare la demolizione,
- art. 15, comma 3 della legge n. 10/1977 "le opere abusive **«debbono essere demolite»**".

Nell'ipotesi di opere realizzate in totale difformità o in assenza di concessione il Sindaco, rilevata la violazione, doveva obbligatoriamente disporre, con ordinanza, la demolizione entro un termine perentorio ed a spese del proprietario. Decorso il termine fissato senza che il proprietario avesse provveduto alla demolizione, il Comune doveva provvedere alla determinazione della sanzione amministrativa da applicare in relazione agli elementi oggettivi della fattispecie concreta:

- qualora l'opera fosse stato in contrasto con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali, o non si fosse potuta utilizzare per fini pubblici, emetteva provvedimento di demolizione a spese del contravventore;
- qualora, invece, vi fosse stata possibilità di utilizzazione dell'opera ai fini pubblici compatibili con gli interessi urbanistici od ambientali, disponeva con ordinanza l'acquisizione gratuita al patrimonio indisponibile del Comune sia dell'opera sia dell'area sulla quale essa insisteva.

→ il provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio indisponibile del Comune di opere edilizie abusive non aveva natura espropriativa ma sanzionatoria in quanto l'interesse primario a cui tale provvedimento era preordinato non era l'interesse all'utilizzazione pubblica del bene, bensì quello alla repressione degli abusi edilizi.

Nell'ipotesi di opere realizzate in difformità parziale dalla concessione, erano previste due sanzioni alternative:

- la demolizione delle opere difformi a spese del concessionario,
- sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle opere realizzate in modo difforme, qualora dette opere non potevano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme.

♣ **con la legge n. 47 del 28 febbraio 1985** sono state dettate norme in materia di controllo dell'attività urbanistica-edilizia, prevedendo nuove misure sull'abusivismo edilizio, ed il condono per le opere realizzate prima del 1° ottobre 1983.
È stata la legge di riferimento, specie per il regime sanzionatorio, fino all'entrata in vigore del T.U. dell'edilizia.
La legge 47/1985 ha previsto un regime di sanzioni amministrative diverse a seconda che si tratti di:

1) *opere realizzate in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali (art. 7 L. 47/85):*

per dette opere il legislatore ha previsto un unico regime di sanzioni amministrative che si articola nelle seguenti fasi:

- ingiunzione di demolizione con intimazione a demolire l'opera abusiva e a ripristinare lo stato dei luoghi entro 90 giorni dalla notifica;
- acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'opera abusiva e della relativa area di sedime, decorso il termine dei 90 giorni dalla notifica dell'ingiunzione senza che si sia provveduto alla demolizione o al ripristino;
- ordinanza di demolizione delle opere abusive gratuitamente acquisite, il Consiglio Comunale con apposita delibera potrà escludere la necessità di procedere in tal senso ravvisando l'esistenza di prevalenti interessi pubblici al suo mantenimento e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

2) <u>opere realizzate in parziale difformità dalla concessione</u> (art. 12 L. 47/85)

per dette opere sono previste in alternativa due tipi di misure repressive:

a) la demolizione delle opere difformi a spese dei responsabili dell'abuso
b) qualora le opere difformi non possano essere demolite senza pregiudizio della parte conforme, l'Amministrazione applicherà una sanzione pecuniaria pari:
    - per le opere adibite ad uso residenziale, al doppio del costo di produzione della parte realizzata in difformità stabilito in base alla L. 392/1978 (c.d. legge sull'equo canone),
    - per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale, al doppio del valore venale delle parti difformi

♣ il **<u>D.P.R. n. 380/2001,</u>** conferma la disciplina sanzionatoria dettata dalla legge n. 47/1985, individuando gli illeciti in:

- abusi edilizi (artt. 31 e ss. del d.p.r. n. 380/2001),
- abusi urbanistici (art. 30, d.p.r. n. 380/2001)
- abusi ambientali (art. 31, comma 6, art. 33, commi 3 e 4, e art. 37, commi 2 e 3, d.p.r. n. 380/2001, nonché le disposizioni del d.lgs. n. 42/2004),

e distingue l'intervento repressivo mediante ordine di demolizione, confisca del terreno e sanzioni pecuniarie in:

a) sanzioni pecuniarie riguardanti i casi in cui non sia possibile la restituzione in pristino, poste in funzione sostitutiva dell'eliminazione dell'abuso e ragguagliate al valore dell'immobile (art. 33, comma 2, art. 37, comma 3, e art. 38, d.p.r. n. 380/2001);

b) sanzioni pecuniarie cumulative, applicate congiuntamente alla riduzione in pristino (art. 37, commi 2 e 3, d.p.r. n. 380/2001);

c) sanzioni pecuniarie autonome, costituenti l'unica misura repressiva dell'illecito edilizio (art. 37, comma 1, d.p.r. n. 380/2001);

d) sanzioni autonome previste non in funzione repressiva dell'abuso ma in relazione al ritardato o omesso pagamento del contributo di costruzione (art. 42, d.p.r. n. 380/2001).

Ritenuto necessario che le istanze da presentare per nuovi interventi sul fabbricato siano corredate da un elaborato grafico rappresentante lo stato dell'immobile ante 1967 ai fini della valutazione delle opere abusive non sanzionabili;

Ravvisata la necessità di stabilire quale criterio adottare per la determinazione delle sanzioni da irrogare alle singole fattispecie di abuso;

Riscontrata la propria competenza ai sensi dell'art. 107 T.U. 18.08.2000, n. 267;

tutto ciò premesso,

DETERMINA

- di stabilire che per l'applicazione delle sanzioni debba farsi riferimento al regime sanzionatorio vigente al momento della realizzazione dell'abuso, così come previsto nelle relative disposizioni legislative;

- che l'accertamento dell'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio, ai fini della individuazione del regime sanzionatorio in concreto applicabile, potrà essere effettuato sia attraverso specifici verbali di violazione urbanistico-edilizia, sia mediante documentazione prodotta dall'interessato, per esempio presentazione di avvenuto accatastamento dell'immobile, atti di compravendita con descrizione delle opere etc…;

- di applicare dette disposizioni a tutte le istanze pendenti e a quelle che verranno presentate;

- di continuare ad applicare la disciplina prevista al Titolo VIII – Sanzioni, della L.R. Toscana n. 1/2005, nel caso in cui soggetti richiedano l'applicazione di dette disposizioni sanzionatorie.

IL DIRIGENTE
Arch. Roberto Lucchesi